

Raum für Bildung



Inhalt

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2024	3
--	----------

LAGEBERICHT ZUM 31. DEZEMBER 2024	29
--	-----------

Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss und Lagebericht zum 31. Dezember 2024	54
---	----

KONZERNABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2024	59
---	-----------

KONZERNLAGEBERICHT ZUM 31. DEZEMBER 2024	127
---	------------

Bestätigungsvermerk für den Konzernabschluss und Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2024	255
---	-----

Zusicherungsvermerk über die unabhängige Prüfung der nichtfinanziellen Berichterstattung gemäß §§ 243b und 267a UGB	259
--	-----

Erklärung gemäß § 124 Abs 1 Z 3 BörseG 2024	263
---	-----

GENDERHINWEIS:

Gendersensible Kommunikation ist uns wichtig, genauso wie die Lesefreundlichkeit unserer Texte. Da wir unsere Leserinnen und Leser gleichermaßen ansprechen wollen, gendern wir mit Gendersternenchen (z.B. Kund*innen) bzw. verwenden wir geschlechtsneutrale Begriffe. Mit dem Begriff Mitarbeitende sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die in einem Beschäftigungsverhältnis stehen, gemeint.

RUNDUNGSHINWEIS:

Rundungsdifferenzen und/oder Differenzen in Zwischensummen durch Darstellung (MEUR, TEUR) sind möglich.

JAHRES- ABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2024

Wien, 10. März 2025

Inhalt

1.	ANWENDUNG DER UNTERNEHMENSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN	9
2.	BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	10
	2.1 Allgemeine Angaben	10
	2.2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Detail	10
	2.3 Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilien	11
3.	ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ	13
	3.1 Anlagevermögen	13
	3.2 Vorräte	13
	3.3 Forderungen und sonstige Vermögenswerte	13
	3.4 Aktive latente Steuer	14
	3.5 Eigenkapital	15
	3.6 Investitionszuschüsse	15
	3.7 Sonstige Rückstellungen	15
	3.8 Verbindlichkeiten	16
	3.9 Anleihen	16
	3.10 Rechnungsabgrenzungsposten	16
	3.11 Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten	17
	3.12 Finanzinstrumente	17
	3.13 Eventualvermögen und -verbindlichkeiten	17
4.	ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	18
	4.1 Umsatzerlöse	18
	4.2 Sonstige betriebliche Erträge	18
	4.3 Aufwendungen für bezogene Leistungen	18
	4.4 Personalaufwand	18
	4.5 Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	19
	4.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen	19
	4.7 Finanzergebnis	19
	4.8 Steuern vom Einkommen	20
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN	22
	5.1 Aufwendungen für den Abschlussprüfer	22
6.	ANGABEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN	23
7.	EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG	23

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	TEUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände:		
1. Rechte	2.148.233,31	2.304
2. Software-Lizenzen	692.918,74	573
	2.841.152,05	2.877
II. Sachanlagen:		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	4.302.209.935,67	4.254.542
<i>davon Grundwert</i>	<i>374.800.790,99</i>	<i>368.016</i>
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.616.447,67	3.739
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	571.859.894,11	432.138
	4.877.686.277,45	4.690.418
III. Finanzanlagen:		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	706.944.915,85	673.690
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.020.537.653,03	1.029.479
3. Beteiligungen	17.500,00	18
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	732.207,30	732
5. Sonstige Ausleihungen	10.395.988,21	13.819
	1.738.628.264,39	1.717.737
	6.619.155.693,89	6.411.032
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte:		
1. Zum Verkauf bestimmte Liegenschaften	2.187.000,00	2.187
2. Noch nicht abrechenbare Leistungen	69.215.262,08	67.950
	71.402.262,08	70.137
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	51.456.130,47	36.704
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>20.438.105,64</i>	<i>23.022</i>
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	21.278.906,92	22.641
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	2.340.803,28	2.760
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>
	75.075.840,67	62.105
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	102.352.245,40	202.691
	248.830.348,15	334.932
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Ausgabedisagio von Verbindlichkeiten	39.862.982,23	40.473
2. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	9.341.954,89	9.861
	49.204.937,12	50.333
D. Aktive latente Steuern	177.752.849,58	156.028
Bilanzsumme	7.094.943.828,74	6.952.326

Passiva

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	TEUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes, eingefordertes und eingezahltes Stammkapital	226.000.000,00	226.000
II. Kapitalrücklagen		
Nicht gebundene Kapitalrücklagen	5.336.000,00	5.336
	5.336.000,00	5.336
III. Gewinnrücklagen:		
1. Gesetzliche Rücklage	22.600.000,00	22.600
2. Satzungsmäßige Rücklagen	161.900.000,00	161.900
3. Andere Rücklagen (freie Rücklagen)	502.024.104,75	449.387
	686.524.104,75	633.887
IV. Bilanzgewinn	313.592.480,97	322.637
<i>davon Gewinnvortrag</i>	<i>20.000.000,00</i>	<i>20.000</i>
	1.231.452.585,72	1.187.860
B. Investitionszuschüsse	683.081.022,67	637.359
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	6.948.465,00	6.605
2. Rückstellungen für Pensionen	722.990,00	785
3. Steuerrückstellungen	14.208.436,07	10.577
4. Sonstige Rückstellungen	416.595.545,34	382.546
	438.475.436,41	400.513
D. Verbindlichkeiten:		
1. Anleihen	1.325.349.014,00	1.325.349
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>50.000.000,00</i>	<i>0</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>1.275.349.014,00</i>	<i>1.325.349</i>
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	538.182.748,25	566.788
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>175.170.036,38</i>	<i>78.669</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>363.012.711,87</i>	<i>488.119</i>
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	202.061.698,21	191.255
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>202.061.698,21</i>	<i>191.255</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34.441.673,05	51.992
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>30.561.021,87</i>	<i>47.155</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>3.880.651,18</i>	<i>4.837</i>
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	11.263.563,91	4.468
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>11.263.563,91</i>	<i>4.468</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.929.635.742,17	1.929.073
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>305.999.378,55</i>	<i>353.619</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>1.623.636.363,62</i>	<i>1.575.455</i>
<i>davon aus Steuern</i>	<i>20.888.302,27</i>	<i>27.499</i>
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	<i>1.880.806,37</i>	<i>1.640</i>
	4.040.934.439,59	4.068.925
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>775.055.698,92</i>	<i>675.165</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>3.265.878.740,67</i>	<i>3.393.760</i>
E. Rechnungsabgrenzungsposten	701.000.344,35	657.669
Bilanzsumme	7.094.943.828,74	6.952.326

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024

	2024 EUR	2023 TEUR
1. Umsatzerlöse	1.188.690.417,54	1.077.782
2. Veränderung des Bestands an noch nicht abrechenbaren Leistungen	1.265.598,61	24.631
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	9.541.263,90	8.706
4. Sonstige betriebliche Erträge:		
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	11.871.970,69	2.803
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	10.450.109,85	13.361
c) Übrige	39.841.705,13	36.801
	62.163.785,67	52.965
5. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-422.789.430,58	-380.508
6. Personalaufwand:		
a) Löhne	-283.428,74	-288
b) Gehälter	-71.820.229,16	-64.179
c) Soziale Aufwendungen	-22.484.765,77	-20.029
<i>davon für Altersversorgung</i>	-564.940,70	-526
<i>davon für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervereinigungen</i>	-1.543.368,64	-1.464
<i>davon für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge</i>	-18.244.317,48	-15.814
	-94.588.423,67	-84.496
7. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-286.426.679,90	-297.342
<i>davon außerplanmäßige Abschreibungen</i>	-419.543,70	-8.494
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen:		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 18 fallen	-46.473,90	-37
b) Übrige	-27.992.399,55	-33.055
	-28.038.873,45	-33.093
9. Zwischensumme aus Z 1 bis Z 8 (Betriebsergebnis)	429.817.658,12	368.644
10. Erträge aus Beteiligungen	32.732.960,64	95.105
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	32.732.960,64	95.105
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Anlagevermögens	26.068.599,65	25.639
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	26.060.838,20	25.632
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.396.241,78	5.020
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	91.142,13	49
14. Aufwendungen aus Finanzanlagen	-14.535.489,51	-15.395
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	-14.535.489,51	-15.395
<i>davon Nachbesserungsverpflichtungen resultierend aus verbundenen Unternehmen</i>	-1.031.016,06	-2.296
<i>davon aus Abschreibungen</i>	-13.504.473,45	-13.100
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-99.468.489,63	-99.746
16. Zwischensumme aus Z 10 bis Z 15 (Finanzergebnis)	-47.744.147,22	10.622
17. Ergebnis vor Steuern	382.073.510,90	379.267
18. Steuern vom Einkommen	-88.481.029,93	-76.630
<i>davon latente Steuern</i>	21.724.810,06	14.530
19. Ergebnis nach Steuern	293.592.480,97	302.637
20. Jahresüberschuss	293.592.480,97	302.637
21. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	20.000.000,00	20.000
22. Bilanzgewinn	313.592.480,97	322.637

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

1. Anwendung der unternehmensrechtlichen Vorschriften

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) wurde von der Geschäftsführung nach den geltenden Vorschriften des UGB aufgestellt.

Die Gesellschaft ist als große Kapitalgesellschaft gemäß § 221 UGB einzustufen.

Die Gewinn-und-Verlustrechnung ist in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die bisherige Form der Darstellung wurde bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

Soweit es zur Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erforderlich ist, wurden im Anhang zusätzliche Angaben gemacht.

Die Gesellschaft ist oberste Konzerngesellschaft des BIG Konzerns. Der Konzernabschluss wird beim Handelsgericht Wien hinterlegt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1 Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Bei den Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewandt.

Dem Vorsichtsgrundsatz wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden.

Schätzungen beruhen auf einer umsichtigen Beurteilung. Soweit statistisch ermittelbare Erfahrungen aus gleich gelagerten Sachverhalten vorhanden sind, wurden diese bei Schätzungen berücksichtigt.

Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die im Geschäftsjahr 2024 oder in einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Die bisherigen angewandten Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

2.2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Detail

Immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Analog den steuerlichen Vorschriften wird bei Zugängen im ersten Halbjahr eine volle Jahresabschreibung, bei Zugängen im zweiten Halbjahr eine halbe Jahresabschreibung vorgenommen.

Softwarelizenzen werden über fünf Jahre abgeschrieben. Rechte werden zwischen 20 und 45 Jahren je nach vertraglicher Vereinbarung abgeschrieben, soweit wirtschaftlich keine kürzere Nutzungsdauer angemessen ist.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, abzüglich planmäßiger Abschreibungen, bewertet. Geringwertige Vermögensgegenstände (Einzelanschaffungswert bis EUR 1.000,00) werden im Zugangsjahr aktiviert und voll abgeschrieben. Analog den steuerrechtlichen Vorschriften wird für Zugänge im ersten Halbjahr eine volle Jahresabschreibung, für Zugänge im zweiten Halbjahr eine halbe Jahresabschreibung vorgenommen.

Die Ermittlung der planmäßigen Abschreibungen erfolgt nach der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern:

	Jahre
Grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund	1-99
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1-19

Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen zum Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert werden bei immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen vorgenommen, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.

Im Zuge der Abschlusserstellung erfolgt ein Vergleich zwischen Verkehrswert (beizulegender Wert) und Buchwert der einzelnen Liegenschaften (siehe dazu Punkt 2.3 Bewertung Immobilien). Liegt der Verkehrswert unter Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibung in einer Fünf-Jahres-Betrachtung unter dem Buchwert, so erfolgt eine Abwertung des Bewertungsobjektes, wobei eine Aufteilung des Abwertungsbetrages auf die einzelnen Immobilienteile im Verhältnis ihrer Buchwerte erfolgt. Bewertungsobjekt ist die sogenannte Struktureinheit, eine auch aus z.B. mehreren Gebäuden bestehende Zahlungsmittel generierende Einheit, deren Cashflows nicht abgrenzbar bzw. nicht unabhängig bzw. deren Liegenschaftsteile nur gemeinsam sinnvoll nutzbar sind.

Das Wahlrecht zur Aktivierung von Fremdkapitalzinsen gemäß § 203 (4) UGB wird für Gegenstände des Anlagevermögens nicht in Anspruch genommen.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten oder, falls ihnen ein niedrigerer Wert beizulegen ist, mit diesem angesetzt, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind. Bei Finanzanlagen, die keine Beteiligungen sind, erfolgt die Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert. Wertpapiere des Anlagevermögens dienen zur Absicherung von Pensionsverpflichtungen und sind in risikoarmen Rentenfonds investiert.

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung nachhaltig weggefallen sind. Die Zuschreibung erfolgt auf maximal den Nettobuchwert, der sich unter Berücksichtigung der Normalabschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, ergibt.

Die Vorräte werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennbetrag angesetzt. Fremdwährungsforderungen werden mit dem Entstehungskurs oder dem niedrigeren Devisengeldkurs zum Bilanzstichtag bewertet. Für erkennbare Risiken werden Einzelwertberichtigungen gebildet.

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die Abschreibung nachhaltig weggefallen sind.

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs. 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung gebildet.

Die aktive Rechnungsabgrenzung umfasst insbesondere Disagios im Zusammenhang mit der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten und Mietvorauszahlungen. Die Disagios werden über die Laufzeit der Verbindlichkeit gemäß Effektivzinsmethode bzw. linear über die Mietdauer aufgelöst.

Die Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen setzen sich aus Zuschüssen durch die öffentliche Hand und anderen Zuschussgebern zusammen. Die Sonderposten werden entsprechend der Nutzungsdauer der bezuschussten Anlagegegenstände linear aufgelöst.

Die Abfertigungsrückstellungen werden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der „Projected Unit Credit“-Methode gemäß IAS 19 ermittelt. Die Berechnung erfolgt auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,13 % (Vorjahr: 3,49 %), unter Berücksichtigung einer künftigen Gehaltssteigerung von 3,25 % (Vorjahr: 3,75 %) sowie eines Fluktuationsabschlags zwischen 0,0 % und 5,0 %, abhängig vom Alter, und eines Pensionseintrittsalters von 62 Jahren bei Frauen und Männern (analog Vorjahr). Hinsichtlich der Sterbewahrscheinlichkeit kommen die Berechnungstabellen AVÖ 2018-P zur Anwendung. Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste werden erfolgswirksam erfasst.

Die Rückstellung für Pensionen wird nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der „Projected Unit Credit“-Methode auf Basis der Berechnungstabellen AVÖ 2018-P (Ang.) und eines Rechnungszinssatzes von 3,13 % (Vorjahr: 3,49 %) und künftigen Pensionssteigerungen von 2,0 % (Vorjahr: 3,0 %) berechnet. Ein Fluktuationsabschlag in Höhe von 0 % (Vorjahr: 0 %) wurde berücksichtigt. Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste werden erfolgswirksam erfasst.

Die Zinsen auf die Rückstellungen für Sozialkapital werden im Finanzergebnis erfasst. Der Rechnungszinssatz für alle Sozialkapitalrückstellungen ist ein Stichtagszinssatz, basierend auf Marktzinssätzen von Unternehmen hoher Bonität.

Die Rückstellung für Jubiläumsgelder betrifft die kollektivvertragliche Verpflichtung zur Zahlung von Jubiläumsgeldern. Sie wird nach den für die Abfertigungsrückstellungen angewandten Bewertungsmethoden ermittelt.

In den sonstigen Rückstellungen werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe sowie dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger unternehmerischer Beurteilung erforderlich sind. Langfristige Rückstellungen werden mit einem stichtagsbezogenen Zinssatz zwischen 2,57 % und 2,88 % abhängig von der Laufzeit abgezinst und im Finanzergebnis erfasst.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Fremdwährungsverbindlichkeiten werden mit ihrem Entstehungskurs oder mit dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

Die passiven Rechnungsabgrenzungen setzen sich aus Zuschlagsmieten und abgegrenzten Ausgabeaufschlägen aus der Begebung von Anleihen zusammen.

Die BIG tritt bei der Finanzierung von Investitionen in Mietobjekte für Mieter in Vorleistung. Die Abgeltung der Investitionstätigkeit durch den Mieter erfolgt zum Teil durch Zuschlagsmieten, die über einen begrenzten Zeitraum zusätzlich zur Normalmiete bezahlt werden. Weiters werden vom Mieter im Zusammenhang mit durchgeführten Investitionen in der Regel Kündigungsverzichte für das Mietverhältnis abgegeben. Da der Zeitraum der Bezahlung von Zuschlagsmieten in der Regel deutlich kürzer ist als der Kündigungsverzicht des Mieters, erfolgt eine lineare Verteilung der in Summe erhaltenen Zuschlagsmieten über die Laufzeit des Kündigungsverzichtes, um eine periodenrichtige – vom Cashzufluss unabhängige – Ertragslage darzustellen. Die Abgrenzung der nicht erfolgswirksam vereinnahmten Zuschlagsmieten erfolgt in den passiven Rechnungsabgrenzungsposten.

Es wurden Bewertungseinheiten zwischen originären und derivativen Finanzinstrumenten gebildet. Positive und negative Auswirkungen aus der Veränderung der Marktwerte von Derivaten wurden – soweit eine dokumentierte Bewertungseinheit vorliegt – nicht bilanziert.

2.3 Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilien

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (beizulegender Zeitwert bzw. Fair Value) im Zusammenhang mit der Beurteilung der Notwendigkeit von außerplanmäßigen Abschreibungen oder Zuschreibungen wird wie folgt vorgegangen:

Im Geschäftsjahr 2024 wurden 161 Struktureinheiten der BIG durch externe Gutachter*innen bewertet. Dies entspricht einem Fair-Value-Volumen von rund 40,5 % des BIG-Portfolios.

Gutachten mit Stichtag vor 2024 wurden mit Hilfe einer Werthaltigkeitsprüfung (Simulation) auf wertrelevante Änderungen des Fair Values geprüft. Veränderungen immobilienpezifischer Parameter wie z.B. der Ist-Miete (durch Indexierungen) wurden gem. der Zinsliste zum Bilanzstichtag berücksichtigt. Weitere Bewertungsparameter wie z.B. der Liegenschaftszinssatz und die Bewirtschaftungskosten wurden analog zu den externen Bewertungen im Jahr 2024 hochgerechnet und angepasst. Diese Simulation hat eine Wertänderung innerhalb der üblichen Toleranzgrenze (+/- 10 % auf den Portfoliowert) ergeben. Die Fair Values der nicht extern bewerteten Liegenschaften wurden daher zum letztgültigen externen Gutachtenswert fortgeschrieben.

Bei Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien handelt es sich überwiegend um ertragsorientierte Liegenschaften. Bei der Ermittlung der Fair Values kommt daher idR das klassische Ertragswertverfahren zur Anwendung. Die Bewertung von Projektentwicklungen erfolgt grundsätzlich anhand des Residualwertverfahrens. Der Fair Value unbebauter Grundstücke wird mehrheitlich mittels Vergleichswertverfahren ermittelt. In seltenen Ausnahmefällen erfolgt die Wertermittlung anhand anderer, wissenschaftlich anerkannter Bewertungsmethoden. Die Wahl des jeweiligen Bewertungsverfahrens obliegt dem/der externen Gutachter*in.

Die Bewertungen erfolgen sowohl gemäß den Vorgaben des IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 (für die Ermittlung des Fair Value in Stufe 3), als auch in Einklang mit den Grundsätzen des Bundesgesetzes über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG), der ÖNORM B 1802-1:2022-03-01 und den europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA – The European Group of Valuers Associations.

Vermietete gewerbliche Liegenschaften werden in der Regel nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Das Ertragswertverfahren ist für die Ermittlung des Verkehrswertes von jenen Objekten maßgeblich, für die die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als Kaufentscheidung ausschlaggebend ist. Das Ertragswertverfahren ermittelt den auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Barwert aller künftigen Erträge und Kosten. Das Geschehen auf dem Immobilienmarkt findet vor allem durch Ansatz marktgerechter Ertragsverhältnisse (Nutzungsentgelte und Bewirtschaftungskosten) sowie durch den aus dem Markt abgeleiteten Liegenschaftszinssatz Eingang in die Wertermittlung.

Bei Immobilien in der Entwicklungs- oder Herstellungsphase (Projektentwicklungen) wird das Residualwertverfahren in Anlehnung an die ÖNORM B 1802-3:2014-08-01 angewendet. Bei Anwendung dieses Verfahrens basieren die Fair Values auf den ermittelten Verkehrswerten nach Fertigstellung (Ermittlung idR über das Ertragswertverfahren) unter Berücksichtigung der noch anfallenden Aufwendungen und Kosten bis zur Fertigstellung.

Für unbebaute Grundstücke kommt idR das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Dabei werden zeitnahe Kaufpreise vergleichbarer Liegenschaften zur Wertermittlung herangezogen.

3. Erläuterungen zur Bilanz

3.1 Anlagevermögen

Die Aufgliederung des Anlagevermögens und seine Entwicklung im Berichtsjahr sind im Anlagenspiegel angeführt (siehe Anlage 1 zum Anhang).

Der Grundwert der ausgewiesenen Grundstücke beträgt EUR 374.800.790,99 (Vorjahr: TEUR 368.016).

Aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen besteht aufgrund von langfristigen Miet-, Pacht-, Baurechts- und Leasingverträgen für das folgende Geschäftsjahr eine Verpflichtung von EUR 22.087.816,76 (Vorjahr: TEUR 16.472). Der Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die nächsten fünf Jahre beträgt EUR 107.013.638,98 (Vorjahr: TEUR 75.596).

Die Aufgliederung der Anteile verbundener Unternehmen ist der Beteiligungsliste (Anlage 4 zum Anhang) zu entnehmen.

Die Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen belaufen sich auf einen Wert von EUR 1.020.537.653,03 (Vorjahr: TEUR 1.029.479), davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 3.086.022,05 (Vorjahr: TEUR 3.706). Diese setzen sich im Wesentlichen aus der Ausleihung an das Tochterunternehmen ARE iHv EUR 1.000.000.000,00 (Vorjahr: TEUR 1.000.000) zusammen.

Die Ausleihungen gegenüber Dritten belaufen sich auf einen Wert von EUR 10.395.988,21 (Vorjahr: TEUR 13.819), davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.665.513,22 (Vorjahr: TEUR 3.413).

Im Jahr 2001 wurde von der Republik Österreich ein Teil des öffentlichen Immobilienvermögens an die BIG zu einem unter dem damaligen Marktwert liegenden Kaufpreis übertragen.

Bei Weiterveräußerung von im Rahmen des Bundesimmobiliengesetzes erworbenen Anlageimmobilien wird eine vertraglich festgeschriebene Nachbesserungspflicht gegenüber dem Eigentümer Republik Österreich schlagend. Diese errechnet sich nach folgender Formel:

$$N = (W - V - A - NV - I) * 0,8$$

N = Nachbesserung

W = Weiterveräußerungswert

V = Verwertungskosten

A = Anschaffungswert

NV = übernommene Nettoverbindlichkeit zum Zeitpunkt der Anschaffung

I = Buchwert von Investitionen der BIG und der aktivierten Fruchtgenussrechte für die jeweilige Liegenschaft

Da die Verpflichtung erst durch den Verkauf ausgelöst wird, ist für diese Verpflichtung keine Vorsorge zu bilanzieren.

Durch diese Nachbesserungspflicht ergibt sich für die BIG im Zuge der Veräußerung von Immobilien neben der Realisierung von stillen Reserven ein zusätzlicher Aufwand im Zusammenhang mit der Nachbesserungspflicht.

Sämtliche Pflichten aus der Nachbesserungsvereinbarung betreffend die im Geschäftsjahr 2012 in die Tochtergesellschaft ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE) abgespaltenen Immobilien verbleiben bei der BIG. Im Zusammenhang mit der Abspaltung der Immobilien der ARE wurde in Höhe von 80 % des Spaltungsgewinns für die Nachbesserung vorgesorgt (siehe auch Punkt 3.7 Sonstige Rückstellungen). Ein darüberhinausgehender Vorsorgebedarf besteht aufgrund der Einflussnahme der BIG als Alleingesellschafterin vor Verkauf der Immobilie nicht. Die bei Immobilienverkauf entstehenden Nachbesserungsaufwendungen eines Geschäftsjahres werden mittels einer Ausschüttung von der ARE an die BIG ausgeglichen.

3.2 Vorräte

Im Posten „Vorräte“ sind zum Verkauf gehaltene Liegenschaften mit EUR 2.187.000,00 (Vorjahr: TEUR 2.187) und noch nicht abrechenbare Leistungen in Höhe von EUR 69.215.262,08 (Vorjahr: TEUR 67.950) enthalten. Im Jahr 2024 wurden wie im Vorjahr keine Immobilien in das Anlagevermögen umgegliedert.

3.3 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Im Posten „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“ sind keine wesentlichen Erträge enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

Der Bestand an Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzt sich neben den laufenden Forderungen aus Mieten im Wesentlichen aus der Forderung gegenüber dem Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung in Bezug auf das Projekt BSZ Weiz sowie aus dem UGB-Finanzierungsleasing in Zusammenhang mit der Postgasse 7-9, 1010 Wien zusammen. Die Höhe dieser Forderung beträgt zum Bilanzstichtag EUR 20.438.105,64 (Vorjahr: TEUR 23.022).

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen mit EUR 273.437,77 (Vorjahr: TEUR 136) Finanzforderungen (Cash-Pool), mit EUR 20.957.398,96 (Vorjahr: TEUR 22.468) sonstige Forderungen inklusive solcher aus Steuerumlagen sowie mit EUR 48.070,19 (Vorjahr: TEUR 36) Forderungen aus Leistungsverrechnungen.

3.4 Aktive latente Steuer

Die aktiven latenten Steuern wurden auf Unterschiede zwischen dem steuerlichen und dem unternehmensrechtlichen Wertansatz zum Bilanzstichtag für folgende Posten gebildet:

	2024	2023
	EUR	TEUR
Sachanlagen	1.405.557.720,24	1.334.538
Geldbeschaffungskosten	2.392.904,06	2.766
Abfertigungsrückstellung	3.380.126,00	3.170
Pensionsrückstellung	183.601,00	233
Jubiläumsgeldrückstellung	832.545,00	861
Instandhaltungsrückstellung	252.785,72	227
Nachbesserungsrückstellung Sacheinbringung	8.455.460,77	5.171
Drohverlustrückstellung	1.728.913,35	778
BMG aktive latente Steuern	1.422.784.056,13	1.347.744
Beteiligung BIG Beteiligungs GmbH	-216.693.902,34	-197.276
Unversteuerte Rücklagen	-7.767.797,52	-7.768
Nachbesserungsrückstellung aus Spaltung	-462.198.836,48	-464.317
BMG passive latente Steuern	-686.660.536,34	-669.361
Daraus resultierende aktive latente Steuer	327.240.332,91	309.981
Abzüglich: Saldierung mit passiver latenter Steuer	-157.931.923,36	-153.953
	169.308.409,55	156.028
Zuzüglich: latente Steuer aufgrund Betriebsprüfung 2018-2020	8.444.440,03	0
Stand zum 31.12.	177.752.849,58	156.028

Die aktiven latenten Steuern entwickelten sich wie folgt:

	2024	2023
	EUR	TEUR
Stand am 01.01.	156.028.039,52	141.499
Veränderungen im Geschäftsjahr	21.724.810,06	14.530
Stand am 31.12.	177.752.849,58	156.028

Am 14. Februar 2022 wurde das ÖkoStRefG 2022 (Ökosoziale Steuerreform Teil I) kundgemacht, welches unter anderem die etappenweise Herabsetzung der Körperschaftssteuer von 25 % auf 24 % im Kalenderjahr

2023 und 23 % im Kalenderjahr 2024 vorsieht. Die Senkung der Körperschaftssteuer wurde in der BIG bereits im Geschäftsjahr 2022 auf die bilanzierten aktiven latenten Steuern angewendet.

3.5 Eigenkapital

in EUR	Stammkapital	Kapitalrücklagen	Gewinnrücklagen			Bilanzgewinn	Summe
			Gesetzliche Rücklagen	Satzungs-mäßige Rücklage	sonstige Rücklagen (freie Rücklagen)		
Stand am 01.01.2023	226.000.000,00	5.336.000,00	22.600.000,00	161.900.000,00	418.730.740,78	316.275.189,76	1.150.841.930,54
Zuweisung Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	30.656.531,14	-30.656.531,14	0,00
Auflösung Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-265.618.658,62	-265.618.658,62
Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	302.636.832,83	302.636.832,83
Stand am 31.12.2023	226.000.000,00	5.336.000,00	22.600.000,00	161.900.000,00	449.387.271,92	322.636.832,83	1.187.860.104,75
Zuweisung Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	52.636.832,83	-52.636.832,83	0,00
Auflösung Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	-86.407.519,03	86.407.519,03	0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-250.000.000,00	-250.000.000,00
Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	293.592.480,97	293.592.480,97
Stand am 31.12.2024	226.000.000,00	5.336.000,00	22.600.000,00	161.900.000,00	415.616.585,72	400.000.000,00	1.231.452.585,72

Gemäß Beschluss der ordentlichen Generalversammlung vom 20. März 2024 über die Ergebnisverteilung für das Geschäftsjahr 2023 wurde ein Ausschüttungsbetrag von EUR 250.000.000,00 festgesetzt.

3.6 Investitionszuschüsse

Die Aufgliederung der Investitionszuschüsse sowie ihre Entwicklung im Berichtsjahr werden gesondert dargestellt (siehe Anlage 2 zum Anhang).

3.7 Sonstige Rückstellungen

	2024 EUR	2023 TEUR
Ausstehende Rechnungen aus Neubau- und Generalsanierung	142.501.501,93	144.011
Rückstellung Nachbesserung aus Spaltung	47.339.631,02	45.466
Rückstellung Nachbesserung	74.403.151,16	48.633
Anpassungen Kostenmieten Vorjahre	7.357.881,11	5.922
Drohende Verluste	57.240.289,48	60.927
Personalaufwendungen	14.871.226,80	14.393
Instandhaltungsverpflichtungen	8.024.590,72	7.059
Ausstehende Rechnungen für Instandhaltung	61.442.988,72	53.960
Sonstige	3.414.284,40	2.175
	416.595.545,34	382.546

Aufgrund der Abspaltung der ARE Austrian Real Estate GmbH im Jahr 2012 wurde die Rückstellung für Nachbesserung in Höhe von 80 % des Spaltungsgewinns gebildet. Die Rückstellung für Nachbesserung resultiert aus Sacheinbringungen und Verkäufen in Projektgesellschaften (siehe dazu Punkt 3.1 Anlagevermögen).

Die Rückstellung für Nachbesserung umfasst die Liegenschaftstransaktionen innerhalb der BIG Gruppe. Ausgliederung von BIG Liegenschaften an eine 100%-ige Tochtergesellschaft löst die Bildung einer Nachbesserungsrückstellung aus.

Die Rückstellung für Kostenmieten Vorjahre betrifft Fälle, in denen die BIG günstiger als prognostiziert gebaut hat. Da die Schlussrechnung meist viel später als Übergabe und Mietbeginn durch den Mieter erfolgt, werden hier auf Grundlage höherer prognostizierter Kosten Mieten vorläufig vorgeschrieben. Nach erfolgter Schlussrechnung kann sich daher daraus ein Rückforderungsanspruch des Mieters ergeben.

Die Rückstellung für Drohende Verluste betrifft im Wesentlichen die WU Alt und das Biozentrum in 1090 Wien, Althanstraße 14 in der Höhe von EUR 54.658.091,00 (Vorjahr: TEUR 57.209).

Für die Alte WU sind aktuell bis Ende 2026 Nutzungen als Ausweichquartier geplant, wobei entsprechend den Anforderungen der Nutzer und den sich daraus ergebenden gesetzlichen/technischen Notwendigkeiten jeweilige Adaptierungen einzeln geprüft werden und in die Vermietungsansätze einfließen.

Das Biozentrum wurde von der Uni Wien bis Ende 2021 genutzt. Ab Ende August 2022 wurden Vorbereitungen zur Schließung/für den Minimalbetrieb getroffen, die aufgrund der ab Mitte September 2022 eintretenden Notwendigkeit zur Nutzung dieser Immobilie als Erstaufnahmезentrum für Schutzsuchende unterbrochen wurden. Bis 30.06.2023 wurde die Immobilie an den FSW vermietet. Eine Anschlussvermietung an FSW oder BBU war nicht möglich, weshalb die Schließung des Gebäudes im Herbst 2023 behördlich beantragt und inzwischen umgesetzt wurde.

Übergeordnet wird gegenwärtig mit Nachdruck an einer umfassenden Projektentwicklung am Campus "Althanstraße" (WU Alt, Biozentrum, etc.) gearbeitet, sodass spätestens ab 2027 mit dem Start von Neubauprojekten zu rechnen ist. Hierfür liegt ein ministeriell unterfertigter LOI des BMBWF für die Fortführung des Standortes als Bildungscampus (universitär und schulisch) vor. Flankiert wird dies von konkreten Interessensbekundungen der Universität Wien sowie der BOKU. Inzwischen wurde die Planungsvereinbarung zum "Bildungscampus Althanstraße" von BMBWF und BIG unterzeichnet.

Der Baurechtsvertrag mit der Grundstückseigentümerin ÖBB wurde am 14.8./25.9.2024 von ÖBB und BIG unterzeichnet. Der Start des Campus-Wettbewerbs ist für Q1/2025 vorgesehen.

Die Rückstellung für Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2024 EUR	2023 TEUR
Jubiläumsgelder	3.842.848,00	3.755
Noch nicht konsumierte Urlaube	5.528.841,51	5.827
Prämien	4.506.634,49	4.083
Gutstunden	962.902,80	698
Sozialfonds	30.000,00	30
	14.871.226,80	14.393

3.9 Anleihen

Währung	Nominale	Kupon	Laufzeitbeginn	Laufzeitende	ISIN Nummer
CHF	150.000.000,00	3,125%	01.09.2006	01.09.2031	CH0026674314
CHF	50.000.000,00	3,155%	23.05.2007	23.05.2033	CH0030940842
EUR	50.000.000,00	FLOATER	10.02.2010	10.02.2025	XS0485619778
EUR	50.000.000,00	4,330%	01.04.2010	01.04.2030	XS0499106499
EUR	21.000.000,00	4,450%	03.06.2011	03.06.2031	XS0626438203
EUR	20.000.000,00	4,545%	18.05.2011	18.05.2026	XS0626701857
EUR	9.000.000,00	4,350%	25.05.2011	25.05.2026	XS0630458536
EUR	150.000.000,00	4,000%	27.10.2011	27.10.2031	XS0693211194
EUR	50.000.000,00	4,110%	14.12.2011	14.12.2026	XS0718905978
EUR	100.000.000,00	4,070%	19.01.2012	19.01.2032	XS0733093529
EUR	150.000.000,00	4,050%	18.01.2012	18.01.2027	XS0733094840
EUR	50.000.000,00	4,070%	26.01.2012	26.01.2032	XS0733130156
EUR	200.000.000,00	3,890%	05.09.2012	05.09.2042	XS0769132936
EUR	250.000.000,00	1,705%	06.05.2016	06.05.2036	XS1406006798
EUR	100.000.000,00	1,461%	03.07.2017	13.01.2033	XS1630024427

3.10 Rechnungsabgrenzungsposten

In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind insbesondere Abgrenzungsbeträge im Zusammenhang mit Zuschlagsmieten bei Mietverträgen in Höhe von

3.8 Verbindlichkeiten

Die Gesamtverbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren betragen zum Bilanzstichtag EUR 2.568.076.607,24 (Vorjahr: TEUR 2.568.036).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen EUR 538.182.748,25 (Vorjahr: TEUR 566.788).

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR 1.750.454.545,44 (Vorjahr: TEUR 1.797.273) enthalten, die sich aus Commercial Papers, Namensschuldverschreibungen und Verbindlichkeiten gegenüber der OeBFA zusammensetzen. Weiters sind im Posten „Sonstige Verbindlichkeiten“ Aufwendungen in Höhe von EUR 51.703.660,36 (Vorjahr: TEUR 29.734) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verpflichtungen aus einem neu abgeschlossen Baurechtsvertrag mit der ÖBB in Höhe von EUR 28,6 Mio. enthalten. Der Baurechtsvertrag mit der Grundstückseigentümerin ÖBB wurde am 14.08./25.09.2024 von ÖBB und BIG unterzeichnet. Es handelt sich hierbei um die Kostenbeteiligung der BIG an den Abbrucharbeiten im Bahnhofsbereich unter den Bestandsgebäuden, wodurch es möglich wird, eine Projektentwicklung zu realisieren. Diese Kostenbeteiligung war Bedingung der ÖBB, damit die BIG ein Baurecht erhalten kann.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus Finanzverbindlichkeiten (Cash-Pool) betragen EUR 6.070.457,24 (Vorjahr: TEUR 3.160).

EUR 572.586.973,11 (Vorjahr: TEUR 538.964) enthalten. Die über einen begrenzten Zeitraum vom Mieter bezahlten erhöhten Zuschlagsmieten werden linear auf den Zeitraum des abgegebenen Kündigungsverzichtes verteilt.

Darüber hinaus enthält dieser Posten abgegrenzte Ausgabeaufschläge aus der Begebung von Anleihen in Höhe von EUR 58.215.693,75 (Vorjahr: TEUR 62.591) und Mietvorauszahlungen in Höhe von EUR 70.197.677,49 (Vorjahr: TEUR 56.114).

3.11 Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten

Die im Zusammenhang mit der Hausverwaltung der BIG treuhändig verwalteten Gelder sowie die diesen entsprechenden Verbindlichkeiten werden nicht bilanziell erfasst und betragen am Bilanzstichtag EUR 2.546.696,55 (Vorjahr: TEUR 2.319).

3.12 Finanzinstrumente

Die derivativen Finanzinstrumente der Gesellschaft setzen sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

31.12.2024	Währung	Nominalbetrag in Tsd. Originalwährung	Marktwert	
			Positiv in TEUR	Negativ in TEUR
Cross Currency Swaps	TCHF	200.000	106.711	0
Zinsswaps (Interest Rate Swaps)	TEUR	105.937	0	-5.008

31.12.2023	Währung	Nominalbetrag in Tsd. Originalwährung	Marktwert	
			Positiv in TEUR	Negativ in TEUR
Cross Currency Swaps	TCHF	200.000	100.003	0
Zinsswaps (Interest Rate Swaps)	TEUR	108.727	0	-5.067

Alle oben angeführten derivativen Finanzinstrumente befinden sich mit Anleihen oder langfristigen Krediten in einer Sicherungsbeziehung, wobei sowohl Währungs- als auch Zinsrisiken gesichert werden. Die Laufzeit der Derivate ist mit jener der jeweiligen Grundgeschäfte ident.

Aufgrund der Effektivität der Sicherungsbeziehung wurden Bewertungseinheiten zwischen originären und derivativen Finanzinstrumenten gebildet. Aus diesem Grund werden die negativen Marktwerte der Zinsswaps sowie der Zinseffekt aus den Cross Currency Swaps nicht bilanziell erfasst. Besteht eine Bewertungseinheit mit einem Cross Currency Swap, so erfolgt die Bilanzierung des Grundgeschäfts mit dem zu Beginn der Sicherungsbeziehung abgesicherten Kurs. Eine gesonderte Bilanzierung des Fremdwährungsanteils aus dem Cross Currency Swap erfolgt somit nicht.

Die Bundesimmobilien GmbH verfügt zum 31. Dezember 2024 über ein Portfolio von fünfzehn Anleihen (eigene Emissionen), von dem zwei Emissionen in Fremdwährung begeben wurden. Von diesen zwei Anleihen sind zum Stichtag alle mit Cross Currency Swaps hinsichtlich Fremdwährungsrisiken bzw. Zinsrisiken für die gesamte Laufzeit (bis max. 2033) abgesichert. Zusätzlich bestehen zum Stichtag eine variabel verzinsten EUR-Anleihe (Laufzeit bis 2025) und ein variabel verzinsten Kredit, der über die gesamte Laufzeit (bis 2038) abgesichert ist.

Die BIG hat sich im Zusammenhang mit der Messung der Effektivität für die international anerkannte Hypothetical-Derivative-Methode entschieden, die gemäß

internationalem Konsens für Cashflow-Hedges die geeignetste Methode darstellt. Dabei werden die Änderung der (einzeln gemessenen) abgesicherten Risiken des Grundgeschäftes sowie zusätzlich die ebenfalls abgesicherte Änderung des EUR-Zinsniveaus (die nicht im Grundgeschäft enthalten ist) durch ein hypothetisches Derivat dargestellt, dessen wesentliche bewertungsrelevanten Parameter dem Grundgeschäft bzw. dem zusätzlich abgesicherten EUR-Zinsrisiko entsprechen, und die Wertänderungen dieses (hypothetischen) Derivates werden mit den Wertänderungen des (echten) Sicherungsderivates im Rahmen der Dollar-Offset-Methode verglichen. Die fixe EUR-Seite des Derivates wird dabei so gewählt, dass das hypothetische Derivat beim Start der Sicherungsbeziehung einen Marktwert von Null aufweist.

Zur Ermittlung der Marktwerte wurden anerkannte Bewertungsverfahren bzw. Kursquellen (Bloomberg) angewendet.

Bei den Wertpapieren (Wertrechten) des Anlagevermögens wird bei dauerhafter Wertminderung jeweils auf den niedrigeren Kurswert abgeschrieben. Der Buchwert der Wertpapiere des Anlagevermögens beträgt EUR 732.207,30 (Vorjahr: TEUR 732).

3.13 Eventualvermögen und -verbindlichkeiten

Die BIG hat Erfüllungsgarantien in einem Gesamtvolumen von EUR 313.398,00 (Vorjahr: TEUR 100) abgeschlossen.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

4.1 Umsatzerlöse

	2024 EUR	2023 TEUR
Mieterlöse	909.692.334,81	830.842
Betriebskostenerlöse	115.738.483,39	106.691
Erlöse aus Mieterinvestitionen	104.556.424,12	89.147
Erlöse aus Hausverwaltung	10.305.725,07	9.940
Erlöse aus Facility Services	24.600.714,54	18.631
Erlöse aus Instandhaltung	3.371.962,32	2.529
Erlöse aus Neubau und Generalsanierung	2.154.945,50	1.906
Übrige Erlöse	18.269.827,79	18.096
	1.188.690.417,54	1.077.782

Sämtliche Umsatzerlöse werden in Österreich erzielt.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden Umsatzerlöse in Höhe von EUR 32.710.613,44 (Vorjahr: TEUR 30.676) mit verbundenen Unternehmen realisiert.

4.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die ausgewiesenen sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere:

	2024 EUR	2023 TEUR
Erträge aus Anlagenverkauf	9.917.325,32	722
Erträge aus Zuschreibungen zum Anlagevermögen	1.954.645,37	2.081
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	10.450.109,85	13.361
Erträge aus der Auflösung von Investitionszuschüssen	33.690.063,73	31.801
Erträge aus Zuschüssen	227.551,84	279
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen	116.908,78	375
Erträge aus Schadensfällen	5.243.067,09	3.118
Sonstige übrige Erträge	564.113,69	1.227
	62.163.785,67	52.965

4.3 Aufwendungen für bezogene Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen bestehen insbesondere aus Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von EUR 201.214.131,05 (Vorjahr: TEUR 160.655), Aufwand aus verrechenbaren Betriebs- und Heizkosten in Höhe von EUR 77.550.637,33 (Vorjahr: TEUR 71.535), Aufwand aus Mieterinvestitionen in Höhe von EUR 100.324.212,24 (Vorjahr: TEUR 109.226), Abgeltung der Gehälter der Bundes- und Landesmitarbeiter EUR 11.961.280,74 (Vorjahr: TEUR 11.287) sowie sonstigen bezogenen Leistungen in Höhe von EUR 22.506.591,03 (Vorjahr: TEUR 20.689).

Da die Bundesimmobiliengesellschaft ihre Liegenschaften selbst verwaltet, sind entsprechend § 21 MRG im Rahmen der Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten ebenfalls die Verwaltungs- und Facilityserviceaufwendungen (TEUR 37,8; Vorjahr TEUR 35,0) durch das eigene Personal verrechenbar.

4.4 Personalaufwand

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen enthalten Beiträge an Mitarbeitervorsorgekassen in Höhe von EUR 979.608,63 (Vorjahr: TEUR 840).

Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt)	2024	2023
Angestellte	942	867
Ehem. Vertragsbedienstete Bund	49	52
	991	919
Bundes-/Landesbeamte	100	115
Vertragsbedienstete Land	1	1
	101	116
Gesamt	1092	1035

In den Löhnen und Gehältern sind Aufwendungen iHv EUR 263.020,31 (Vorjahr: TEUR 197) für Jubiläumsgelder enthalten. Die Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen beinhalten auch die Änderungen der Rückstellung für Abfertigungen und setzen sich wie folgt zusammen:

	2024 EUR	2023 TEUR
Geschäftsführung	14.728,05	13
Leitende Angestellte	88.790,67	88
Andere Arbeitnehmer	1.439.849,92	1.364
	1.543.368,64	1.464

Die Aufwendungen für Altersversorgung beinhalten auch die Änderungen der Rückstellung für Pensionen und setzen sich wie folgt zusammen:

	2024 EUR	2023 TEUR
Geschäftsführung	61.539,28	61
Leitende Angestellte	48.849,83	46
Andere Arbeitnehmer	454.551,59	420
	564.940,70	526

Die Aufwendungen für Altersversorgung betreffen in Höhe von EUR 564.940,70 (Vorjahr: TEUR 526) leistungsorientierte Zusagen.

4.5 Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

	2024 EUR	2023 TEUR
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	286.007.136,20	288.848
Außerplanmäßige Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	419.543,70	8.494
	286.426.679,90	297.342

Die außerplanmäßigen Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

			2024 EUR	2023 TEUR
1020 Wien	Augasse 2-6	alte WU	417.933,61	0
1180 Wien	Wielemangasse	Schulgebäude	1.000,00	0
3822 Karlstein an der Thaya	Sieghartser Straße 4	Grundstück	610,09	1
1180 Wien	Wielemangasse 28	Ausweichquartier Gersthof	0,00	3.507
1180 Wien	Wielemangasse	Turnsaal	0,00	136
6020 Innsbruck	Blasius-Hueber-Straße 4	Hotel Meininger	0,00	2.148
1030 Wien	Adolf Blamauer Gasse	Grundstück	0,00	1.381
1090 Wien	Augasse 2-6	WU Wien	0,00	595
1210 Wien	Siemensstraße 87-89	Grundstück	0,00	240
2500 Baden	Wiener Straße 70	Grundstück	0,00	216
1180 Wien	Bastiengasse 36	Grundstück	0,00	166
4040 Linz	Altenberger Straße 69	TU OÖ	0,00	104
			419.543,70	8.494

4.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2024 EUR	2023 TEUR
Steuern (nicht vom Ertrag)	46.473,90	37
KFZ-Aufwand	1.638.819,48	1.073
Reisespesen	639.026,59	573
Schulung	1.017.703,35	1.042
Beratung/Honorare	4.749.336,74	5.579
Werbung	1.587.164,48	1.585
Verkaufs- und Vermietungskosten	2.066,66	8
Kommunikation	619.574,26	573
EDV	6.851.433,00	5.167
Office Management	7.097.349,07	7.668
Sonstige	1.755.862,32	2.485
Verlust aus Anlagenverkauf	2.034.063,60	7.302
	28.038.873,45	33.093

In der Position „Office Management“ sind konzerninterne Miet- und Betriebskostenverrechnungen in Höhe von EUR 4.350.395,07 (Vorjahr: TEUR 4.485) enthalten.

4.7 Finanzergebnis

Die Beteiligungserträge resultieren aus Dividenden von verbundenen Unternehmen. Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung der Ausleihung an das Tochterunternehmen ARE.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge über EUR 7.396.241,78 (Vorjahr: 5.020) setzen sich im Wesentlichen aus Zinserträgen aus dem Finanzierungsleasing (TEUR 2.235) und der Abzinsung langfristiger Rückstellungen/Verbindlichkeiten (TEUR 2.941) zusammen.

Der Zinsaufwand des Jahres 2024 von EUR 97.053.189,01 (Vorjahr: TEUR 97.696) setzt sich aus den Zinsen auf Anleihen inkl. Derivaten iHv EUR 45.887.616,49 (Vorjahr: TEUR 46.199), Krediten inkl. Derivaten iHv EUR 30.128.325,34 (Vorjahr: TEUR 35.121), Namensschuldverschreibungen iHv EUR 2.419.795,55 (Vorjahr: TEUR 2.439) und sonstigem Zinsaufwand iHv EUR 18.617.451,63 (Vorjahr: TEUR 13.937) zusammen.

Die im Zinsaufwand enthaltenen ähnlichen Aufwendungen belaufen sich in 2024 auf EUR 2.415.300,62 (Vorjahr: TEUR 2.050) und betreffen vor allem Finanzierungsbewertungen.

Die Aufwendungen aus Finanzanlagen betreffen hauptsächlich die Abwertung des Beteiligungsansatzes der BIG an der BIG Beteiligungs GmbH iHv EUR 13.504.473,45 (Vorjahr: TEUR 13.100).

4.8 Steuern vom Einkommen

Die Gesellschaft hat als Gruppenträger eine Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG mit folgenden Gruppenmitgliedern gebildet:

- ARE Austrian Real Estate GmbH
- ARE Austrian Real Estate Development GmbH
- ARE Holding GmbH
- ARE Kudlichstraße 27 Projektentwicklungs GmbH
- Aspanggründe BF zwölf-Beta GmbH
- Aspanggründe BF dreizehn GmbH
- Aspanggründe BF vierzehn-Alpha GmbH
- Aspanggründe BF vierzehn-Beta GmbH
- Aspanggründe Quartierentwicklung GmbH
- Aspern A15 Projektentwicklungs GmbH
- Aspern A3B Projektentwicklungs GmbH
- Aspern C1 Projektentwicklungs GmbH
- Aspern E11 Projektentwicklungs GmbH
- Aspern E16-Alpha Projektentwicklungs GmbH
- Aspern E16-Beta Projektentwicklungs GmbH
- Aspern F7 Projektentwicklungs GmbH
- Aspern J6 Projektentwicklungs GmbH
- Beatrixgasse 11–17 GmbH
- BIG Beteiligungs GmbH
- Campus WU GmbH
- Gerasdorfer Straße 105 Immobilien GmbH
- Grutschgasse 1-3 GmbH
- Hintere Zollamtsstraße 17 GmbH
- ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH
- Institutsgebäude Sensengasse 1–3 GmbH
- Kammanngasse 8 DEV Projektentwicklungs GmbH
- Kapuzinergasse Projektentwicklungs GmbH
- Kleine Sperrgasse 5 GmbH
- Koralmblick M137 Bauträger GmbH

- Korn Projektentwicklung zwei GmbH
- Linke Wienzeile 216 GmbH
- „Muthgasse 18“ Liegenschaftsverwertung GmbH
- Q12 Projektentwicklung eins GmbH
- Q12 Projektentwicklung zwei GmbH
- Q12 Projektentwicklung drei GmbH
- Schloss Biedermansdorf Projektentwicklungs-ges.m.b.H.
- Schottenfeldgasse 34 GmbH
- SHS Projektentwicklungs GmbH
- Sonnensteinstraße 11-13 Projektentwicklungs GmbH
- Villa Schapira Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
- Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
- Wimmergasse 17 und 21 GmbH
- Wunderburgstraße 1 Projektentwicklungs GmbH

Die positive bzw. negative Steuerumlage an das Gruppenmitglied beträgt 23 % des jeweils zugerechneten steuerlichen Gewinnes bzw. Verlustes.

Bei Anteilen an Gesellschaften zwischen 50 % und 75 % werden seit 1. Jänner 2013 nur die positiven Umlagen weitergereicht und die steuerlichen Verluste intern vorgetragen.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden Verluste von EUR 3.964.592,93 (Vorjahr: TEUR 4.064) aus den Projektgesellschaften übernommen, für welche keine Steuerumlagen geleistet wurden. Es wurden keine Vorsorgen für einen späteren Steuerausgleich eingestellt, da die Gesellschaft aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nicht davon ausgeht, dass die übernommenen Verluste abzugelten sind.

Der Steueraufwand des Geschäftsjahres setzt sich wie folgt zusammen:

	2024 EUR	2023 TEUR
Körperschaftsteuer	114.380.349,00	110.586
Steuerumlage Gruppenbesteuerung	-14.310.290,23	-20.288
Körperschaftsteuer Vorperioden	10.161.227,07	816
Anspruchszinsen Finanzamt	-26.872,20	26
Abzugssteuer Leitungsrechte	1.426,35	19
Veränderung latente Steuern	-21.724.810,06	-14.530
	88.481.029,93	76.630

Mit 31. Dezember 2023 ist in Österreich das Mindestbesteuerungsgesetz („MinBestG“) in Kraft getreten. Inländische Geschäftseinheiten multinationaler und rein inländischer Unternehmensgruppen mit konsolidierten Umsatzerlösen von mindestens EUR 750 Mio. in zumindest zwei der vier vorangegangenen

Geschäftsjahre fallen für Wirtschaftsjahre, die ab dem 31. Dezember 2023 beginnen, in den Anwendungsbereich des MinBestG. Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. ist die oberste Muttergesellschaft des BIG Konzerns, einer multinationalen Unternehmensgruppe, die diese Schwellenwerte überschreitet. Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. fällt damit in den Anwendungsbereich des österreichischen MinBestG. Neben der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. hat der Konzern noch weitere österreichische Geschäftseinheiten.

Eine Bewertung der durch das MinBestG resultierenden Steuerbelastung für das Wirtschaftsjahr 2024 für die österreichischen Geschäftseinheiten des BIG Konzerns hat ergeben, dass der Konzern in Österreich einem Effektivsteuersatz von mehr als 15 % unterliegt. Folglich kann für das Wirtschaftsjahr 2024 ein temporärer CbCR-Safe-Harbour gem. § 55 MinBestG in Anspruch genommen werden. Der aus dem MinBestG resultierende Steueraufwand beträgt damit EUR Null. Zum 31.12.2024 ergeben sich folglich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.

Gemäß § 198 Abs. 10 Satz 3 Z 4 UGB werden latente Steuern, die aus der Anwendung des MinBestG oder eines vergleichbaren ausländischen Gesetzes entstehen, nicht angesetzt.

5. Ergänzende Angaben

Seitens der BIG wurden im Berichtsjahr für andere Unternehmen im BIG Konzern Leistungen unter anderem in den Bereichen Immobiliendienstleistungen (Liegenschaftsmanagement, Verwaltung von bebautem und unbebautem Grund, Projektentwicklung, Facility-Management, technische Hausverwaltung), Baumanagement, Controlling, Finanzierung, Kommunikation, Marketing, Produktion, Revision, Konzernfinanzmanagement (Rechnungswesen, Bilanzierung, Steuern und Treasury), Strategie, Unternehmensentwicklung, Recht, Einkauf, IT-Management und Personalmanagement erbracht, die mittels Managementvertrags oder im Umlageweg zur Verrechnung gelangt sind.

Die BIG nimmt am Netting des BIG Konzernes teil. Dieses System stellt den bargeldlosen Ausgleich von konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten zu im Konzern festgelegten Terminen sicher und optimiert damit die konzerninternen Verrechnungssysteme erheblich. Die Leitgesellschaft für diesen Vorgang ist die BIG.

Die Organe der Gesellschaft (Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates) sind in einer gesonderten Aufstellung angegeben (siehe Anlage 3 zum Anhang).

Die im Aufwand erfassten Bezüge der Geschäftsführung und die Aufsichtsratsvergütungen betragen im Berichtszeitraum:

	2024 EUR	2023 TEUR
Geschäftsführung	1.065.038,72	909
Aufsichtsrat	66.900,00	67
	1.131.938,72	976

Vorschüsse und Kredite an Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates wurden nicht vergeben.

5.1 Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Hinsichtlich der Aufwendungen für den Abschlussprüfer wird auf den Konzernabschluss der BIG verwiesen.

6. Angaben zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) befindet sich zu 100 % im Eigentum der Österreichischen Beteiligungs AG (ÖBAG), der Beteiligungsholding der Republik Österreich. Damit zählen die Republik Österreich und die unter ihrem beherrschenden oder maßgeblichen Einfluss stehenden Unternehmen zu den nahestehenden Unternehmen und Personen des BIG Konzerns.

7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die entweder in der Gesamtergebnisrechnung oder in der Bilanz berücksichtigt hätten werden müssen oder die zu einer Angabenpflicht im Anhang führen.

Die Geschäftsleitung schlägt vor, eine Dividende in Höhe von EUR 206,0 Mio. zu beschließen und an den Eigentümer auszubezahlen. Es wird vorgeschlagen, von dem verbleibenden Bilanzgewinn 2024 EUR 87,6 Mio. in die freien Rücklagen umzubuchen und EUR 20,0 Mio. auf neue Rechnung vorzutragen. Dieser Gewinnverwendungsvorschlag muss noch durch den Aufsichtsrat geprüft und von der Generalversammlung beschlossen werden, sodass der endgültige Beschluss von diesem Vorschlag abweichen kann.

Wien, 10. März 2025

Die Geschäftsführung

Mag. Dr. Christine Dornaus

DI Gerald Beck

Anlage 1 zum Anhang – Anlagenspiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand am 31.12.2024
	Stand am 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände:					
1. Rechte sowie daraus abgeleitete Lizenzen	5.265.243,76	441.343,01	-1.064.982,31	0,00	4.641.604,46
2. Fruchtgenussrechte	3.158.253,84	0,00	0,00	0,00	3.158.253,84
	8.423.497,60	441.343,01	-1.064.982,31	0,00	7.799.858,30
II. Sachanlagen:					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund	8.730.164.962,88	177.720.936,61	-20.213.083,30	161.716.181,76	9.049.388.997,95
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.256.811,52	1.408.823,46	-2.600.061,82	0,00	16.065.573,16
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	447.245.978,55	301.091.139,02	-432.335,21	-161.716.181,76	586.188.600,60
	9.194.667.752,95	480.220.899,09	-23.245.480,33	0,00	9.651.643.171,71
III. Finanzanlagen:					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	758.147.163,36	46.697.759,97	0,00	0,00	804.844.923,33
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.029.478.940,91	154.965,44	-9.096.253,32	0,00	1.020.537.653,03
3. Beteiligungen	17.500,00	0,00	0,00	0,00	17.500,00
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	860.915,45	0,00	0,00	0,00	860.915,45
5. Sonstige Ausleihungen	13.818.817,79	0,00	-3.422.829,58	0,00	10.395.988,21
	1.802.323.337,51	46.852.725,41	-12.519.082,90	0,00	1.836.656.980,02
	11.005.414.588,06	527.514.967,51	-36.829.545,54	0,00	11.496.100.010,03

Anlage 2 zum Anhang – Investitionszuschüsse

	Investitionszuschüsse				Stand am 31.12.2024
	Stand am 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
I. Sachanlagen:					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund	800.887.587,69	78.877.507,77	-1.049.125,33	6.411.711,17	885.127.681,30
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	46.607.091,06	534.941,06	0,00	-6.411.711,17	40.730.320,95
	847.494.678,75	79.412.448,83	-1.049.125,33	0,00	925.858.002,25

Abschreibungen						Buchwert		
Stand am 01.01.2024	Zugänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Stand am 31.12.2024	Stand am 31.12.2024	Stand am 31.12.2023
4.692.247,38	321.420,65	0,00	-1.064.982,31	0,00	0,00	3.948.685,72	692.918,74	572.996,38
853.953,86	156.066,67	0,00	0,00	0,00	0,00	1.010.020,53	2.148.233,31	2.304.299,98
5.546.201,24	477.487,32	0,00	-1.064.982,31	0,00	0,00	4.958.706,25	2.841.152,05	2.877.296,36
4.475.623.334,16	284.115.690,84	610,09	-11.786.302,61	0,00	-774.270,20	4.747.179.062,28	4.302.209.935,67	4.254.541.628,72
13.518.196,73	1.413.958,04	0,00	-2.483.029,28	0,00	0,00	12.449.125,49	3.616.447,67	3.738.614,79
15.108.433,91	0,00	418.933,61	-18.285,86	0,00	-1.180.375,17	14.328.706,49	571.859.894,11	432.137.544,64
4.504.249.964,80	285.529.648,88	419.543,70	-14.287.617,75	0,00	-1.954.645,37	4.773.956.894,26	4.877.686.277,45	4.690.417.788,15
84.457.563,88	0,00	13.504.473,45	0,00	0,00	-62.029,85	97.900.007,48	706.944.915,85	673.689.599,48
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.020.537.653,03	1.029.478.940,91
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.500,00	17.500,00
128.708,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	128.708,15	732.207,30	732.207,30
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.395.988,21	13.818.817,79
84.586.272,03	0,00	13.504.473,45	0,00	0,00	-62.029,85	98.028.715,63	1.738.628.264,39	1.717.737.065,48
4.594.382.438,07	286.007.136,20	13.924.017,15	-15.352.600,06	0,00	-2.016.675,22	4.876.944.316,14	6.619.155.693,89	6.411.032.149,99

Auflösungen						Stand		
Stand am 01.01.2024	Zugänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Stand am 31.12.2024	Stand am 31.12.2024	Stand am 31.12.2023
210.136.041,18	33.339.061,32	0,00	-698.122,92	0,00	0,00	242.776.979,58	642.350.701,72	590.751.546,51
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.730.320,95	46.607.091,06
210.136.041,18	33.339.061,32	0,00	-698.122,92	0,00	0,00	242.776.979,58	683.081.022,67	637.358.637,57

Anlage 3 zum Anhang – Organe der Gesellschaft

Die Organe der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. sind:

Die Geschäftsführung mit folgenden Mitgliedern:

- DI Hans-Peter Weiss, CEO (bis 30.09.2024)
- DI Wolfgang Gleissner, COO (bis 16.05.2024)
- DI Gerald Beck, MRICS (ab 17.05.2024)
- Mag. Dr. Christine Dornaus (ab 01.10.2024)

Der Aufsichtsrat mit folgenden Mitgliedern:

- Mag. Dr. Christine Catasta (Vorsitzende)
- Mag. Edeltraud Stiftinger (Stellvertretende Vorsitzende) (bis 30.11.2024)
- MMag. Elisabeth Gruber
- Mag. Martin Holzinger, MBA
- Dr. Claudia Brey
- Prof. Dr. André Martinuzzi
- Thomas Rasch (BR)
- Daniela Böckl (BR)
- Jürgen Krausler (BR)

Anlage 4 zum Anhang – Beteiligungsliste

Die Gesellschaft hielt zum 31. Dezember 2024 an folgenden Unternehmen mindestens 20 % Anteilsbesitz:

Beteiligungsunternehmen	Kapitalanteil in %	Geschäftsjahr	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss/ -fehlbetrag in EUR
ARE Austrian Real Estate GmbH, Wien	100	2024	1.452.297.116,65	49.886.902,73
BIG Beteiligungs GmbH, Wien	100	2024	335.520.524,96	14.890.544,20
"Muthgasse 18" Liegenschaftsverwertung GmbH, Wien	99	2024	31.604.186,31	2.977.961,24
ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH, Wien	99	2024	9.992.275,67	567.517,35
Institutsgebäude Sensengasse 1-3 GmbH, Wien	99	2024	9.313.673,78	837.598,07
OIC - Open Innovation Center GmbH, Wien	50	2024	8.024.252,77	377.179,11
Kolingasse 14-16 Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien	55	2024	15.073.909,10	1.150.338,29
BIG AD eins GmbH, Wien	100	2024	263.455,04	61.916,06
BIG Neue Technologien GmbH, Wien	100	2024	6.223.316,90	-1.160.973,71
Koralmblick M137 Bauträger GmbH, Wien	90	2024	5.808.659,50	-188.766,30

Vorjahr

Die Gesellschaft hielt zum 31. Dezember 2023 an folgenden Unternehmen mindestens 20 % Anteilsbesitz:

Beteiligungsunternehmen	Kapitalanteil in %	Geschäftsjahr	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss/ -fehlbetrag in EUR
ARE Austrian Real Estate GmbH, Wien	100	2023	1.362.920.213,92	52.461.795,91
BIG Beteiligungs GmbH, Wien	100	2023	351.592.941,40	14.240.522,44
"Muthgasse 18" Liegenschaftsverwertung GmbH, Wien	99	2023	28.626.225,07	2.628.039,00
ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH, Wien	99	2023	9.424.758,32	767.404,92
Institutsgebäude Sensengasse 1-3 GmbH, Wien	99	2023	8.476.075,71	577.033,81
OIC - Open Innovation Center GmbH, Wien	50	2023	7.747.073,66	325.852,23
Kolingasse 14-16 Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien	55	2023	13.923.570,81	1.037.074,62
BIG AD eins GmbH, Wien	100	2023	186.538,98	-79.036,69
BIG Neue Technologien GmbH, Wien	100	2023	7.384.290,61	-34.313,89
Koralmblick M137 Bauträger GmbH, Wien	90	2023	529.046,78	-230.643,93
BIG Solutions GmbH, Wien	100	2023	118.189,71	63.428,49

UGB Lagebericht

zum 31. Dezember 2024

Wien, 10. März 2025

Inhalt

1.	UNTERNEHMENSSTRUKTUR	31
	1.1 Leistungsbild und Geschäftsfelder	31
	1.2 Portfolio	32
	1.3 Ziele und Strategie	33
2.	WIRTSCHAFTLICHES UMFELD	35
	2.1 Wachstum und Wirtschaftslage	35
	2.2 BIG als Impulsgeberin der Bauwirtschaft	36
	2.3 Immobilienmarkt	37
3.	GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG	38
	3.1 Vermietung von Liegenschaften	38
	3.2 An- und Verkäufe, Instandhaltung und Mieterinvestitionen	38
	3.3 Investitionen	39
	3.4 Beteiligungen	39
	3.5 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	39
4.	RISIKOBERICHT	42
	4.1 Wesentliche Risiken	42
	4.2 Internes Kontrollsystem	46
5.	CORPORATE GOVERNANCE	47
	5.1 Freiwilliges Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex	47
	5.2 Compliance und Unternehmenswerte	47
	5.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten	47
	5.4 Arbeitsweise der Geschäftsführung	47
6.	NICHTFINANZIELLER BERICHT	48
7.	FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG	49
	7.1 Forschungsprojekt zur Nutzung von Liegenschaften während des NS-Regimes	49
	7.2 Forschungsprojekt NextGen Stanford Innovation Challenge	49
	7.3 CirCon – taxonomiefähiges Bauen im Bestand	49
	7.4 UserGRIDs – nutzungszentrierte Planung und Regelung komplexer nachhaltiger Quartiers-Energiesysteme	50
8.	VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS	51
9.	EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG	53
10.	SONSTIGES	53
	10.1 Zweigniederlassungen	53

Unternehmensstruktur

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) befindet sich zu 100 % im Eigentum der Österreichischen Beteiligungs AG (ÖBAG), der Beteiligungsholding der Republik Österreich. Ziel der ÖBAG ist es, langfristiges Wachstum und Innovation zu fördern und den Wirtschaftsstandort Österreich zu stärken. Für die BIG bedeutet das eine konsequente Fortführung und Ausweitung des in den vergangenen Jahren eingeschlagenen Wachstumspfad.

Die BIG ist eine der größten Immobilieneigentümerinnen Österreichs und auf die Errichtung und Vermietung von Immobilien spezialisiert. Ihr Hauptaugenmerk liegt auf Immobilien der öffentlichen Infrastruktur. Das Portfolio gliedert sich in die Unternehmensbereiche Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien. Der Bereich Objekt & Facility Management begleitet als operativer Dienstleister interne und externe Stakeholder bei der Bewirtschaftung sowie dem Betrieb ihres Immobilienbestands.

1.1 Leistungsbild und Geschäftsfelder

Immobilienmanagement

Die BIG setzt Immobilienprojekte von der Projektidee über Machbarkeitsstudien, Planung und den Bau bis hin zur Bewirtschaftung oder Verwertung des fertigen Gebäudes um. Ihre Eigentümerverantwortung nimmt die BIG durch professionelles Portfoliomanagement, Asset- und Baumanagement sowie Objekt & Facility Management aktiv wahr.

Unternehmensbereich Schulen

Der Unternehmensbereich Schulen betreut rund 400 nicht-universitäre Bildungseinrichtungen mit einer Gesamtmietfläche von etwa 3 Mio. m², darunter Schulen, Gebäude der Erwachsenenbildung, Kindergärten und Sportstätten. Bei Neubauten, Sanierungen und Erweiterungen stehen moderne pädagogische Konzepte, Energieeffizienz und der Einsatz erneuerbarer Ressourcen im Fokus. Schulen fungieren dabei als stark frequentierte öffentliche Infrastrukturprojekte mit Vorbildcharakter.

Im Februar 2024 wurde das BG/BRG Keimgasse in Mödling eröffnet. Die Schule wurde ressourcenschonend saniert und um einen Dachgeschoßausbau erweitert. Durch die Errichtung einer Dreifachsporthalle konnte das Sportangebot ausgebaut werden. Diese Sporthalle liegt zu zwei Dritteln unter der Erde. Auf ihrem Dach wurde ein Outdoor-Sportplatz angelegt, der zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die HTL Pinkafeld ist ein wesentlicher Bestandteil der Bildungsinfrastruktur im Burgenland. Nach einer rund vierjährigen Bauzeit wurde das nachhaltig generalsanierte und erweiterte Schulgebäude im Juni 2024 feierlich eröffnet – ein bedeutender Beitrag zur Modernisierung des Bildungsangebots in der Region.

„Schule Machen – Bildungsräume der Zukunft“

Im Mai präsentierte der Unternehmensbereich Schulen die neue Architekturausstellung „Schule Machen – Bildungsräume der Zukunft“. Anhand von neun Schulbauprojekten wird gezeigt, wie sich standardisierte Klassenzimmer zu flexiblen, zukunftsfähigen Lernumgebungen wandeln. Von Tirol bis Wien und von der Volksschule bis zur Hochschule zeigt die Ausstellung Neubauten, Sanierungen und Erweiterungen, die die Vielfalt an Bildungsbauten repräsentieren.

Unternehmensbereich Universitäten

Die BIG besitzt über 200 Universitätsliegenschaften mit einer Gesamtfläche von über 2,3 Mio. m², vom Renaissancegebäude bis zu modernen Campus-Standorten wie dem Campus WU oder dem Med Uni Campus Graz. Gemeinsam mit den einzelnen Universitäten sowie in Abstimmung mit dem Wissenschaftsministerium werden langfristige Standort- und Nachhaltigkeitsstrategien entwickelt. Die BIG gestaltet und erhält gemeinsam mit den 22 staatlichen österreichischen Universitäten und der Österreichischen Akademie der Wissenschaften Raum für exzellente Lehre und Forschung. Dabei werden die Bedürfnisse jeder Universität berücksichtigt und innovative, zukunftsfähige Lösungen entwickelt. Besonderer Wert wird auf die klimafreundliche Modernisierung bestehender Gebäude gelegt. Das Postsparkassengebäude von Otto Wagner ist zu einem lebendigen Haus für Kunst und Wissenschaft geworden. Im Berichtsjahr wurden der kleine Kassensaal, die darunterliegenden Tresorräume sowie ein Teil der ehemaligen Direktionsräume an die Österreichische Akademie der Wissenschaften und an die Österreichische UNESCO-Kommission vermietet. Damit sind nun alle vermietbaren Flächen an Institutionen aus Kunst, Kultur, Forschung und Wissenschaft vergeben.

Ende 2024 wurde das für mehrere Universitäten vorgesehene Bücherdepot in Wien-Floridsdorf fertiggestellt und an die Universität Wien als Betreiberin übergeben. Der energieeffiziente Holzhybridbau bietet Platz für rund drei Millionen Bände, die insbesondere aus der Hauptbibliothek des Ringstraßenbaus stammen. Die innerstädtische Bibliothek im Hauptgebäude kann nun neu strukturiert werden, sodass ein modernes Learning Center entsteht.

Am Campus der Universität Graz wird an zwei Stellen gebaut. Mit dem Großprojekt Graz Center of Physics entsteht ein moderner Neubau für Spitzenforschung, in dem zukünftig die Physik-Institute von Universität Graz und TU Graz zusammengeführt sind. Gleichzeitig wird ein historisches Bestandsgebäude am Campus zu einem Haus der Bildungswissenschaften adaptiert.

Das Ágnes-Heller-Haus der Universität Innsbruck wurde 2024 mit dem Bauherrenpreis ausgezeichnet. In Innsbruck startet mit dem Haus der Physik am Campus Technik ein weiteres universitäres Großbauprojekt der BIG.

Unternehmensbereich Spezialimmobilien

Der Unternehmensbereich Spezialimmobilien betreut ein besonders vielfältiges Portfolio mit insgesamt rund 800 Liegenschaften, darunter Justizanstalten, Gerichtsgebäude, Spezialeinrichtungen des Innenministeriums und Sonderimmobilien. Zudem übernimmt der Bereich Spezialimmobilien der BIG das operative Projektmanagement für Projekte der ARE Austrian Real Estate GmbH und der Republik Österreich.

Im September wurde das neue Bürogebäude der GeoSphere Austria in Salzburg-Nonntal eröffnet. Das zweigeschoßige Gebäude mit Holzfassade bietet den rund 40 Mitarbeitenden der GeoSphere Austria moderne Arbeits- und Forschungsräume. Herzstück ist der neue „Vorhersageraum“, der aktuelle Messdaten für die Wissenschaft und die Bevölkerung liefert. Das Hauptdach des Gebäudes ist extensiv begrünt und mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet.

Nach über drei Jahren Bauzeit wurde der neue Flugpolizei-Stützpunkt Wiener Neustadt sowie der funktionsanierte Bestandshangar an das Bundesministerium für Inneres übergeben. Der zentrale Hauptstandort bietet moderne Arbeitsplätze für Pilot*innen. Der rund 6.250 m² große Zubau umfasst Wartungsbetrieb, Hubschrauberschule und Flugpolizei-Stützpunkt. Der Bestandshangar wurde so saniert, dass nun auch größere Hubschraubertypen untergebracht werden können. Im Oktober 2024 fand der Spatenstich für eine neue, klimafreundliche Justizanstalt Klagenfurt statt. Das zukunftsorientierte Gebäude mit rund 24.400 m² Nettoraumfläche wird den Anforderungen an einen modernen Strafvollzug gerecht und bietet den Mitarbeitenden einen adäquaten Arbeitsplatz. Die Fertigstellung des sternförmig angelegten Gebäudes ist für Ende 2027 geplant.

Objekt & Facility Management

Das Objekt & Facility Management (OFM) der BIG sorgt für die operative Immobilienbewirtschaftung und bietet Kund*innen umfassende Dienstleistungen aus einer Hand. Mit Hausverwaltung, bautechnischer Betreuung sowie Facility- und Energiemanagement trägt das OFM zur Schaffung einer hochwertigen Arbeits-, Lern- und Lebensumgebung bei.

Der ressourcenschonende, rechtssichere Gebäudebetrieb und die Nutzung digitaler Lösungen stehen dabei im Mittelpunkt.

Angesichts steigender Energiekosten wird eine energieoptimierte Anlagensteuerung zunehmend wichtiger, und individuelle Pilotprojekte liefern wertvolle Erkenntnisse, die auch anderen öffentlichen Mieter*innen zugutekommen.

Die BIG sorgt für die nachhaltige Erhaltung der Gebäudesubstanz, unterstützt durch die Software AiBATROS®. Diese ermöglicht eine strukturierte Zustandserfassung und Instandhaltungsplanung, die auch externes Interesse weckt. Der bauliche Zustand wird nach Expertenbegehung mit Basisdaten übersichtlich dargestellt, um fundierte Entscheidungen zu baulichen Veränderungen zu treffen. In Zukunft wird auch die energetische Beschaffenheit der Objekte erfasst.

1.2 Portfolio

Das Portfolio der BIG umfasste Ende des Geschäftsjahres 2024 1.423 Liegenschaften (Vorjahr: 1.423) mit rund 5,7 Mio. m² (Vorjahr: 5,6 Mio. m²) vermietbarer Fläche. Im Berichtsjahr hat sich durch den Saldo aus Zu- bzw. Abgängen keine absolute Änderung bei der Liegenschaftszahl ergeben. Insgesamt waren Ende 2024 99,4 % des vermietbaren Liegenschaftsbestandes der BIG vermietet.

Der Verkehrswert des Portfolios belief sich zum 31. Dezember 2024 auf EUR 12,7 Mrd. (Vorjahr: EUR 12,1 Mrd.).

Das Portfolio gliedert sich wie folgt:

Anzahl Liegenschaften nach Unternehmensbereichen	
Schulen	420
Universitäten	201
Spezialimmobilien	802
Gesamt	1.423

Vermietbare Fläche nach Unternehmensbereichen	
Schulen	3,1 Mio. m ²
Universitäten	2,1 Mio. m ²
Spezialimmobilien	0,6 Mio. m ²
Gesamt	5,7 Mio. m²

Portfoliowert (Verkehrswert) nach Unternehmensbereichen	
Schulen	EUR 5,4 Mrd.
Universitäten	EUR 5,7 Mrd.
Spezialimmobilien	EUR 1,6 Mrd.
Gesamt	EUR 12,7 Mrd.

1.3 Ziele und Strategie

Die BIG verfolgt seit 2023 ein klares Mission Statement, das als Orientierung für das gemeinsame Ziel dient: „Unsere Mission ist es, qualitativ und ressourcenschonend Lebensräume zu gestalten. In unserem unternehmerischen Handeln verpflichten wir uns zu nachhaltigem Bauen und Bewirtschaften von Immobilien unter höchsten sozialen Standards. CO₂-Vermeidung verstehen wir als zentralen strategischen Kernpunkt. So schaffen wir gesellschaftlichen Wert für Generationen.“

Basierend auf den Vorgaben der Eigentümerin, der ÖBAG, verfolgt die BIG strategische Schwerpunkte, die den gesamten Konzern betreffen:

- Wachstum
- Internationalisierung
- Dekarbonisierung
- Weitere Professionalisierung

Das Zukunftsbild 2027, das integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie ist, wurde auf Grundlage dieser vier strategischen Schwerpunkte entwickelt. Es definiert in sieben Zukunftsthemen die zentralen Handlungsfelder bis 2027 und dient als Leitfaden für die interne strategische Ausrichtung und Prioritätensetzung. Zudem wird eine ESG-Strategie Teil der Unternehmensstrategie, die eine entsprechende Mess- und Vergleichbarkeit gewährleistet. Die BIG strebt an, eine führende Rolle (Leading Company) im Bereich Nachhaltigkeit einzunehmen. Weitere Informationen zum Zukunftsbild 2027 und zur ESG-Strategie sind in der Nachhaltigkeitserklärung des Lageberichts zu finden.

Wachstum

Das Marktumfeld der BIG ist geprägt vom Raumbedarf großer Mieter*innengruppen und deren Wachstum. Die BIG arbeitet aktiv daran, ihre Marktposition im Kernportfolio nicht nur zu sichern, sondern auch weiter auszubauen. Dazu gehören die kontinuierliche Beratung von Institutionen des Bundes bei ihrer Raumbeschaffung genauso wie strategische Liegenschaftsankäufe. Neben dem Ausbau bereits etablierter Tätigkeitsbereiche steht die BIG der Erschließung neuer Geschäftsfelder offen gegenüber.

Internationalisierung

Die Internationalisierung verfolgt unter anderem das Ziel, einen proaktiven Blick über den Tellerrand Österreichs zu werfen, und soll so zum Wissensaustausch mit relevanten Forschungsinstitutionen, Netzwerken, und Unternehmen bezüglich aktueller Trends und Innovationen dienen. Damit sollen Möglichkeiten für die Weiterentwicklung des Konzerns frühzeitig identifiziert und verfolgt werden.

Dekarbonisierung

Die Klimakrise und ihre Folgen drängen zum Handeln auf globaler wie lokaler Ebene. Die Immobilienwirtschaft spielt dabei eine signifikante Rolle. Je nach Schätzung sind bis zu 40 % des weltweiten CO₂-Ausstoßes auf die Errichtung und Bewirtschaftung von Immobilien zurückzuführen.

Ein besonderer Fokus des Unternehmens liegt auf der CO₂-Reduktion (Dekarbonisierung) des Portfolios, um bis 2030 das EU-weite CO₂-Reduktionsziel erreichen zu können und im eigenen Immobilienbestand, den nationalen Klimazielen folgend, bis 2040 im Gebäudebetrieb weitgehend klimaneutral zu sein. So werden konsequent fossile Brennstoffe durch erneuerbare oder nachwachsende Energieträger ersetzt. Ziel ist es, Gebäude so weit wie möglich mit lokaler und CO₂-neutraler Energie zu versorgen.

Bereits in den vergangenen Jahren wurde eine Vielzahl von Projekten mit erneuerbaren Energiesystemen ausgestattet. Ein Beispiel dafür ist das Großprojekt Graz Center of Physics, wo die BIG einen gemeinsamen Standort für die Physik-Institute der Universität Graz und der TU Graz errichtet. Bei diesem innovativen Universitätsgebäude wird Erdwärme für die Wärmeversorgung genutzt. Eine PV-Anlage auf den Dächern mit 330 kWp wird das Gebäude mit Strom versorgen. Bei diesem Gebäude wird eine Zertifizierung mit ÖGNI Gold angestrebt.

Die Stabstelle Energie & Nachhaltigkeit begleitet die Dekarbonisierung des Immobilienbestands und übernimmt die Steuerung, Prüfung und Dokumentation des Umsetzungsfortschritts nachhaltiger Maßnahmen im Unternehmen.

Weitere Professionalisierung

Um auch in Zukunft wettbewerbsfähig zu bleiben, hat sich die BIG das Ziel gesetzt, ihr Geschäftsmodell nachhaltig und verantwortungsbewusst weiterzuentwickeln, unter Berücksichtigung ökologischer, sozialer und ökonomischer Aspekte. Die Integration von ESG-Kernthemen in die Unternehmensstrategie wird das zukünftige Wachstum und die Entwicklung der BIG entscheidend beeinflussen.

Die BIG setzt Schwerpunkte in den Bereichen Digitalisierung, Innovation, Mitarbeitendenentwicklung und Organisationsstruktur. So wurde mit BIG-GPT eine KI-basierte Lösung für den Zugriff auf interne Wissensdaten eingeführt. Ein Talenteprogramm fördert zukünftige Führungskräfte, und ein langfristiges Employer-Branding-Projekt soll den Fachkräftemangel adressieren und die Zufriedenheit bei den Mitarbeitenden weiter steigern.

Prozess der Unternehmensentwicklung

Die BIG bindet Führungskräfte und Mitarbeitende aktiv in die Entwicklung strategischer Ziele ein. Der Prozess umfasst die jährliche Strategiearbeit, den Budget- und Mittelfristplanungsprozess, die Festlegung operativer Meilensteine sowie deren Controlling und den Zielvereinbarungsprozess. Zukünftig wird ein stärkerer Fokus auf die Kommunikation der Strategie innerhalb des Unternehmens und gegenüber externen Stakeholdern gelegt.

Wirtschaftliches Umfeld

2.1 Wachstum und Wirtschaftslage^{1,2}

Im Jahr 2024 wuchs die Weltwirtschaft moderat um etwa 3,2 %. Die Dynamik war jedoch regional unterschiedlich. Während die USA ein kräftiges Wachstum verzeichneten, stagnierte die Wirtschaft im Euroraum. In Japan ging die Produktion merklich zurück. Die wirtschaftliche Aktivität in China expandierte aufgrund struktureller Probleme nur verhalten. Insgesamt blieb die Inflation in vielen fortgeschrittenen Volkswirtschaften hartnäckig, insbesondere bei Dienstleistungen.

Die EU erlebte eine moderate wirtschaftliche Erholung und konnte nach einer langen Phase der Stagnation zu einem moderaten Wachstum zurückkehren. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der EU wuchs um etwa 0,9 %, während im Euro-Raum ein Wachstum von 0,7 % verzeichnet wurde. Diese Erholung wurde durch höhere Löhne und bessere Beschäftigungsmöglichkeiten unterstützt, was zu einem Anstieg der Verbraucherausgaben führte. In Kombination mit dem anhaltenden Rückgang der Inflation bot das die Grundlage für eine allmähliche Ausweitung der Wirtschaftstätigkeit.

Der Arbeitsmarkt in der EU zeigte im Jahr 2024 gemischte Entwicklungen. Während sich die Arbeitslosenquote mit 6,6 % weiter auf hohem Niveau hielt, erreichte die Beschäftigung ein Rekordniveau.

Die Inflation in der EU hat sich im Jahr 2024 weiter abgeschwächt und erreichte einen Durchschnittswert von 2,5 %. Dies stellt eine deutliche Verbesserung im Vergleich zu den Vorjahren dar, in denen die Inflation deutlich höher war. Die sinkende Inflation wurde durch verschiedene Faktoren begünstigt, darunter stabilere Energiepreise und eine verbesserte Lieferkettensituation.

Trotz dieser positiven Entwicklungen gab es auch Herausforderungen, wie eine Abschwächung des Investitionswachstums, insbesondere im Wohnungsbau.

Im Jahr 2024 hat die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Zinspolitik angepasst, um auf die wirtschaftlichen Bedingungen zu reagieren. Vor dem Hintergrund der ökonomischen Entwicklung begann die Europäische Zentralbank die Geldpolitik zu lockern und senkte das Leitzinsniveau erstmalig in ihrer Junisitzung um 25 BP gefolgt von drei weiteren Senkungen auf ein Leitzinsniveau von 3,15 % zum Jahresende. Der bremsende Effekt der im Jahr davor durchgeführten Zinserhöhungen nimmt speziell bei Investitionen und Bautätigkeiten nur langsam ab.

Österreichs Wirtschaftsleistung schrumpfte in den ersten drei Quartalen des Jahres 2024 und hat damit seit Herbst 2022 beinahe durchgängig abgenommen. Im vierten Quartal konnte eine leichte Verbesserung der Stimmung der Unternehmen verzeichnet werden – die Skepsis in Bezug auf die weitere Entwicklung und das Verbrauchervertrauen blieb bestehen.

Die gedämpfte internationale Konjunktur findet ihren Niederschlag in einer schwachen Exportauftragslage. Der Anstieg der Finanzierungskosten und die negativen Absatzaussichten haben sich nachteilig auf die Investitionen ausgewirkt. Hohe Finanzierungskosten und schlechte Gewinnerwartungen dämpften insbesondere den Wohnbau. Trotz der starken Realzuwächse ist der private Konsum bei gleichzeitigem Anstieg der Sparquote gesunken. Nach einer Reduktion im Jahr 2023 um -0,8 % hat sich das reale BIP 2024 zum zweiten Mal hintereinander negativ entwickelt und belief sich auf -1,0 %.

Eine positive Entwicklung konnte im Bereich der Inflationsentwicklung verzeichnet werden, welche sich 2024 mit 2,9 % gegenüber 2023 mit 7,9 % um mehr als die Hälfte verringert hat.

Damit befindet sich die österreichische Wirtschaft weiterhin in einer schwierigen Situation und steht vor zahlreichen Herausforderungen, die auch noch durch die schwache internationale Konjunktur negativ beeinflusst wird.

Der Arbeitsmarkt zeigt sich angesichts der Konjunkturschwäche krisenresistenter. Die Arbeitslosenquote ist im Verhältnis der schwierigen konjunkturellen Situation nur moderat gestiegen. Verantwortlich zeichnete sich dafür das weiterhin bestehende geringe Arbeitskräfteangebot aufgrund der demografischen Entwicklung und des Lerneffektes der Unternehmen aus der Erfahrungen mit der Arbeitskräfteknappheit der letzten Jahre und somit die Beschäftigten im Jahr 2024 gehalten haben.

Das österreichische Budgetdefizit verschlechterte sich im Jahr 2024 von -2,6 % (2023) auf voraussichtlich -3,7 % des BIP und verletzt somit die europäischen Fiskalregeln. Ohne entsprechenden Gegenmaßnahmen wird auch für 2025 ein weiterer Anstieg prognostiziert.

Die Konjunkturindikatoren liefern derzeit keine Signale für einen unmittelbar bevorstehenden Aufschwung. In der aktuellen Situation stellt das hohe Budgetdefizit ein

¹ Quelle: "Wirtschaftsprognose für Österreich", OenB Reports Dezember 2024

² WIFO Konjunkturbericht Dezember 2024

substanzielles Abwärtsrisiko für die Wachstumsprognose dar. Denn seitens der EU werden spürbare Konsolidierungsbemühungen von der neuen österreichischen Regierung erwartet. Auch stellen die vom designierten US-Präsidenten Donald Trump angekündigten Importzölle weitere Belastungen dar. Unter Berücksichtigung der weiterhin bestehenden geopolitischen Konflikte (Ukraine und Naher Osten) sind die Risiken für das BIP Wachstum vor allem im Jahr 2025 deutlich nach unten gerichtet. Für das Jahr 2025 wird nur eine schwache Erholung des realen BIPs um 0,8 % erwartet. Eine stärkere zyklische Erholung soll sich erst ab 2026 wiedereinstellen. Was die Inflation betrifft so wird erwartet, dass diese 2025 weiter auf 2,4 % und 2026 auf 2,2 % sinken wird. Betreffend die Arbeitslosigkeit wird für 2025 ein Anstieg erwartet, da die konjunkturelle Erholung erst ab 2026 kräftig genug sein wird, um die Arbeitslosigkeit wieder sinken zu lassen.

Im Jahr 2025 wird die Europäische Zentralbank (EZB) voraussichtlich ihre Zinssenkungen fortsetzen, um die wirtschaftliche Erholung zu unterstützen und die Inflation weiter zu stabilisieren.

2.2 BIG als Impulsgeberin der Bauwirtschaft

Die BIG ist eine der größten Auftraggeberinnen Österreichs und somit maßgebliche Impulsgeberin der heimischen Bauwirtschaft. Eine Studie des Instituts für Höhere Studien (IHS) aus dem Jahr 2021 untersucht die ökonomischen Effekte der Investitionen der BIG. Die zugrundeliegenden IST-Daten stammen aus den Geschäftsjahren 2015 bis 2020.

Jede von der BIG investierte Million Euro bewirkte im Zeitraum 2015–2020 durchschnittlich rund EUR 0,85 Mio. an Wertschöpfung in Österreich und sicherte 11,1 Beschäftigungsverhältnisse bzw. 9,5 vollzeitäquivalente Beschäftigungsverhältnisse. Zudem flossen EUR 0,38 Mio. an Steuern und Abgaben der öffentlichen Hand zu. Davon erhielten der Bund EUR 0,17 Mio., die Sozialversicherung EUR 0,12 Mio. sowie die Länder und Gemeinden insgesamt EUR 0,09 Mio.

Öffentlicher Sektor

Die BIG erwirtschaftet einen bedeutenden Teil ihres Umsatzes mit Institutionen der Republik. So sieht das Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung (BMBWF) mit dem Schulentwicklungsplan 2020 (SCHEP) an Bundesschulen Investitionen in Höhe von rund EUR 2,4 Mrd. für Modernisierungen, Erweiterungen und Neubauten bei etwa 250 Projekten vor. Rund 140 dieser Projekte sollen auf Liegenschaften der BIG umgesetzt werden. Ein Ziel der österreichischen Bundesregierung ist es, das Angebot der ganztägigen Betreuung an öffentlichen und mit dem Öffentlichkeitsrecht ausgestatteten Schulen weiter auszubauen. Daraus ergeben sich neue Anforderungen an die Raumstrukturen. Darüber hinaus hat die BIG gemeinsam mit dem Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung (BMBWF) den Green SCHEP vorgesehen, der Maßnahmen umfasst, um den Schulbau noch nachhaltiger und energieeffizienter zu gestalten. Ziel ist es, den Strom- und Wärmeverbrauch um durchschnittlich 20 % zu senken, was einer jährlichen Einsparung von rund 7.000 t CO₂ entspricht.

Im Universitätsbereich wächst der Raumbedarf aufgrund des stetig ausgeweiteten Studienangebots, aber auch aufgrund von Kooperationen mit forschungs- und innovationsnahen Unternehmen. Medizinische und naturwissenschaftliche Universitäten sind auf Expansionskurs.

Aufgrund vermehrter Trainings-, Schulungs- und Weiterbildungsaktivitäten bei der Polizei steigt deren Platzbedarf. Die BIG realisiert daher für das Bundesministerium für Inneres (BMI) entsprechende Einsatztrainings- und Bildungszentren. Mit dem Bundesministerium für Justiz (BMJ) investiert die BIG in substantielle Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen der österreichischen Justizanstalten.

Darüber hinaus ist die BIG bestrebt, bis 2040 durch zusätzliche Investitionen im Ausmaß von EUR 2 Mrd. in thermische Sanierungen sowie in den Tausch von Heizmedien den Betrieb ihrer Gebäude so weit wie möglich zu dekarbonisieren. Die BIG forciert dadurch den Ausstieg aus fossilen Energieträgern unter gleichzeitiger Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energien.

2.3 Immobilienmarkt

Das Jahr 2024 war für den österreichischen Immobilienmarkt ein herausforderndes Jahr, geprägt von Insolvenzen, rückläufigen Transaktionen, einer angespannten Finanzierungssituation und einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld.

Das veränderte Marktumfeld hatte zur Folge, dass der Kapitalfluss in Immobilien einen neuen Tiefpunkt erreicht hat. Das Transaktionsvolumen belief sich im Jahr 2024 auf rund EUR 2,7 Mrd., einen weiteren Rückgang von rund -4 % zum ohnehin bereits schwachen Vorjahr. Büroimmobilien blieben die stärkste Assetklasse mit einem Anteil von 32 % am Transaktionsvolumen. Einer der größten Transaktionen im Jahr 2024 war der Verkauf des City Tower Vienna mit einem Kaufpreis von über EUR 150 Mio. Wohnen konnte im Vergleich zum letzten Jahr wieder zulegen und weist einen 25 % Anteil am Transaktionsvolumen auf. Internationale Investoren bleiben auch 2024 zurückhaltend, das Geschehen konzentriert sich zum überwiegenden Anteil auf inländische Akteure.³

Die Spitzenrenditen haben sich im Jahresverlauf 2024 stabilisiert und sind in einigen Assetklassen bereits wieder gesunken. So notierten Büroimmobilien zum Jahresende bei 5,00 % und damit 25 Basispunkte unter dem Höchststand zur Jahresmitte. Analog dazu haben Logistikimmobilien zum Jahresende um 15 Basispunkte auf 5,00 % nachgegeben. Deutlich gesunken sind aufgrund der höheren Nachfrage die Spitzenrenditen im Wohnen. Sie lag Ende 2024 bei 4,25 % und damit 50 Basispunkte unter dem Vorjahr. Für 2025 wird eine weitere Renditekompression erwartet.⁴

Büromarkt

Im Jahr 2024 wurden insgesamt 160.000 m² Büroflächen vermietet – ein Rückgang von rund 9 % im Vergleich zum Vorjahr. Hauptgründe hierfür sind zum einen das begrenzte Angebot an modernen, hochwertigen Büroflächen und zum anderen strukturelle Herausforderungen des Marktes. Faktoren wie Home-Office, veränderte Arbeitsgewohnheiten sowie die nationale und globale Wirtschaftslage dämpften die Nachfrage ein weiteres Jahr. Der öffentliche Sektor blieb 2024 einer der wichtigsten Nachfrager und war für ein Drittel der gesamten Vermietungsleistung verantwortlich. Allerdings wird die Vermietung auch durch das begrenzte Flächenangebot eingeschränkt. So lag die Leerstandsquote in Wien auch zum Jahresende 2024 auf einem historisch niedrigen Niveau von 3,56%.⁵ Das knappe Angebot sowie die hohen Baukosten schlagen sich in steigenden Mieten für Neubauprojekte nieder. Die Spitzenmiete blieb Ende 2024 mit EUR 28,00/m² pro Monat stabil. In gut angebundenen Bürolagen wurde die EUR 20,00/m²-Marke häufig überschritten, während einige Hochhausprojekte bereits Mieten von EUR 25,00/m² und darüber hinaus verzeichnen. Zentral gelegene, gut angebundene und ESG-konforme Büroflächen bleiben gefragt – dieser Megatrend wird sich auch im kommenden Jahr fortsetzen. Die vorübergehend geringere Vermietungsleistung resultiert somit stärker aus der wirtschaftlichen Unsicherheit und der Zurückhaltung der Unternehmen als aus einem fehlenden Bedarf.⁶

³ CBRE Österreich Real Estate Market Outlook 2025

⁴ CBRE Österreich Real Estate Market Outlook 2025

⁵ OTTO Immobilien Büromarktbericht Frühjahr 2025

⁶ CBRE Österreich Real Estate Market Outlook 2025

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

3.1 Vermietung von Liegenschaften

3.1.1 Mieterlöse

Im Jahr 2024 erhöhte sich das Mietaufkommen auf EUR 909,7 Mio. (Vorjahr: EUR 830,8 Mio.). Damit konnten die Mieterlöse um EUR 78,9 Mio. gesteigert werden. Die Mietzuwächse waren im Wesentlichen auf Indexierungen der wertgesicherten Vermietungen, Projektfertigstellungen und Neuvermietungen zurückzuführen.

3.1.2 Betriebskosten

In der Position „Betriebskostenerlöse“ in Höhe von EUR 115,7 Mio. (Vorjahr: EUR 106,7 Mio.) waren neben den verrechenbaren Betriebskosten von rund EUR 77,8 Mio. (Vorjahr: EUR 71,9 Mio.), die auch Nachverrechnungen aus Vorjahren umfassen und zu einem überwiegenden Teil einen Durchlaufposten darstellen, Honorare für Hausverwaltung von rund EUR 25,8 Mio. (Vorjahr: EUR 25,1 Mio.) und Facility-Service-Leistungen von rund EUR 11,9 Mio. (Vorjahr: EUR 9,7 Mio.) enthalten.

Hausverwaltungsdienstleistungen und Facility-Service-Leistungen werden nicht nur gegenüber Mietern der BIG, sondern auch konzernintern als Dienstleistung gegenüber Tochtergesellschaften erbracht. Im Facility-Service-Bereich gibt es darüber hinaus Dienstleistungen, die nicht aus dem Titel Betriebskosten entstehen (z.B. Honorare für Betriebsführungen). Diese Honorare werden in den Umsatzerlösen als jeweils eigene Position geführt. Im Geschäftsjahr 2024 fielen hierfür an Hausverwaltungsdienstleistungen EUR 10,4 Mio. (Vorjahr: EUR 9,9 Mio.) und an Facility-Service-Leistungen EUR 24,6 Mio. (Vorjahr: EUR 18,6 Mio.) an.

3.2 An- und Verkäufe, Instandhaltung und Mieterinvestitionen

3.2.1 Ankäufe

Die BIG hat den gesetzlichen Auftrag, die Republik Österreich und deren Institutionen gemäß marktkonformer Bedingungen mit Raum zu versorgen. Um auch in Zukunft flexible und moderne Flächen anbieten zu können, aber auch, um die oft innerstädtischen Universitätsstandorte bei weiterem Wachstum abzusichern, sind aufgrund des geringen Leerstandes neben Neubau- und Sanierungsmaßnahmen zusätzlich strategische Liegenschaftsankäufe notwendig.

In der BIG wurden im Berichtszeitraum Liegenschaften mit einem Gesamtvolumen von rund EUR 38,6 Mio. erworben. Darin umfasst sind sowohl direkte Liegenschaftsankäufe (Asset Deals) als auch der Erwerb von Projektgesellschaften mit Immobilieneigentum (Share Deals).

Ankäufe in der Bundesimmobiliengesellschaft umfassten vorrangig den Erwerb von Liegenschaften für die künftige Nutzung als Bildungseinrichtungen und für die universitäre Nutzung. So konnten in Wien Döbling und Wien Alsergrund jeweils Baurechtsliegenschaften für die Umsetzung von Universitätsprojekten gesichert werden. Außerdem wurden (Erweiterungs-)Flächen für Schulen in Wien als auch Wiener Neustadt erworben.

3.2.2 Verkäufe

Verkäufe von Liegenschaften außerhalb des Konzernverbundes finden wie in den vergangenen Jahren in untergeordnetem Ausmaß in allen Unternehmensbereichen der BIG zur Bereinigung des Portfolios statt. Vor allem im Bereich der Non-Profit-Immobilien (Kleingärten etc.) wird die Strategie der Veräußerung und Übertragungen konsequent weiterverfolgt.

3.2.3 Instandhaltung

Das Immobilienportfolio wird unter ganzheitlichen Gesichtspunkten betrachtet und der Bedarf an Instandhaltungsmaßnahmen laufend evaluiert. So wird ein Instandhaltungsrückstau vermieden, die Immobilienwerte gesichert und die Zufriedenheit der Mieter gewährleistet.

Außerdem wird bei der Evaluierung darauf geachtet, dass der rechtssichere Gebäudebetrieb gewährleistet ist und werden Nachhaltigkeitsaspekte in entsprechendem Ausmaß berücksichtigt. Die individuellen Erfordernisse der einzelnen Liegenschaften werden in das Instandhaltungskonzept mit einbezogen.

Bei Objekten, die vor einem Verkauf stehen oder in naher Zukunft grundlegend saniert werden sollen (z.B. erwartete Mieterwechsel, Leerstände), werden nur unbedingt erforderliche Maßnahmen gesetzt.

Bis 2040 plant die BIG, den Betrieb des Gebäudebestands zu dekarbonisieren. Schwerpunkte werden auf haustechnische und thermische Maßnahmen sowie auf die stetige Verbesserung der Energieeffizienz im Betrieb gelegt.

Insgesamt wurden im Jahr 2024 EUR 201,2 Mio. (Vorjahr: EUR 160,6 Mio.) für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet.

3.2.4 Mieterinvestitionen

Die BIG wickelte als Dienstleister im Jahr 2024 Mieterinvestitionen in Höhe von rund EUR 100,3 Mio. (Vorjahr: EUR 109,2 Mio.) ab.

3.3 Investitionen

Das Investitionsvolumen der BIG in Sachanlagen belief sich im Geschäftsjahr 2024 auf insgesamt EUR 480,2 Mio. (Vorjahr: EUR 357,4 Mio.). Davon entfielen EUR 437,5 Mio. (Vorjahr: EUR 315,2 Mio.) auf Neubau- und Sanierungsprojekte sowie EUR 41,1 Mio. (Vorjahr EUR 39,6 Mio.) auf Liegenschaftszugänge und Anlagenankäufe. Darüber hinaus erfolgten Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Mieteinbauten in Höhe von EUR 1,6 Mio. (Vorjahr: EUR 2,6 Mio.).

Alle Betragsangaben inkludieren Eigenleistungen, die zum Anlagevermögen aktiviert werden, sowie nichtabzugsfähige Vorsteuer.

3.4 Beteiligungen

Die BIG hielt zum Bilanzstichtag insgesamt elf Beteiligungen. In der mit Abstand umsatzstärksten Tochter, der ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE), werden die marktgängigen Büro- und Wohnimmobilien bewirtschaftet.

3.5 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

3.5.1 Entwicklung der Ertragslage

Ergebnis- und Renditekennzahlen in EUR Mio.	2024	2023
Umsatzerlöse	1.188,7	1.077,8
Betriebsergebnis	429,8	368,6
Jahresüberschuss	293,6	302,6
Ergebnis vor Steuern zuzüglich Zinsaufwand	479,1	477,0
Return on Sales [= (Ergebnis vor Steuern + Zinsaufwand) / Umsatz]	40,3%	44,3%
Return on Equity (= Ergebnis vor Steuern / durchschnittliches Eigenkapital)	31,6%	32,4%
Return on Investment (= (Ergebnis vor Steuern + Zinsaufwand) / durchschnittliches Gesamtkapital)	6,8%	7,0%

Im Geschäftsjahr 2024 konnten Umsatzerlöse von EUR 1.188,7 Mio. erzielt werden, dies entspricht einer Steigerung um EUR 110,9 Mio. gegenüber dem Vorjahreswert. Dies ist v.a. auf die höheren Mieterlöse (EUR +78,9 Mio.) zurückzuführen.

Das Betriebsergebnis stieg gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres um 61,2 Mio. Den höheren Mieterlösen (EUR +78,9 Mio.) standen u.a. gestiegene Instandhaltungsaufwendungen (EUR -40,6 Mio.) im Wesentlichen auf Grund der Dekarbonisierungsinitiative gegenüber.

Das Ergebnis vor Steuern lag mit EUR 382,1 Mio. um EUR 2,8 Mio. über dem Vorjahresergebnis. Ausschlaggebend dafür ist neben dem höheren Betriebsergebnis (EUR +61,2 Mio.) das niedrigere Finanzergebnis (EUR -58,4 Mio.) v.a. aufgrund von geringeren Dividenden.

Auf Grund der oben beschriebenen Effekte sowie höheren Steuer vom Einkommen (EUR -11,9 Mio.) reduziert sich der Jahresüberschuss in Höhe von EUR 293,6 Mio. gegenüber dem Vorjahr um EUR -9,0 Mio.

Die Umsatzrentabilität verzeichnete, bedingt durch die in Relation zu den Umsatzerlösen höher gestiegenen Aufwendungen, eine Reduktion auf 40,3%.

Aufgrund des im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital geringer gestiegenen Ergebnis, verringerte sich die Eigenkapitalrentabilität geringfügig von 32,4% auf 31,6%.

Die Gesamtkapitalrentabilität verzeichnete einen geringen Rückgang von 7,0% auf 6,8%.

3.5.2 Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

	2024	2023
Nettoverschuldung (= verzinsliches Fremdkapital - flüssige Mittel)	EUR 3.523,1 Mio.	EUR 3.497,9 Mio.
Eigenkapitalquote (= Eigenkapital / Gesamtkapital)	17,4%	17,1%
Nettoverschuldungsgrad (= Nettoverschuldung / Eigenkapital)	286,1%	294,5%

Höhere Cash-Erfordernisse führten zu einem geringen Anstieg der Nettoverschuldung im Vergleich zum Vorjahr um EUR 25,2 Mio. auf EUR 3.523,1 Mio.

Die Eigenkapitalquote verzeichnete infolge des stärker gestiegenen Eigenkapitals in Relation zum Gesamtkapital einen Anstieg von 17,1% auf 17,4%.

Aufgrund des gestiegenen Eigenkapitals und der im Verhältnis geringer gestiegenen Nettoverschuldung sinkt der Nettoverschuldungsgrad im Geschäftsjahr 2024 auf 286,1%.

3.5.3 Cashflow

Cashflow-Kennzahlen in EUR Mio.	2024	2023
Cashflow aus dem operativen Bereich	637,3	682,5
Cashflow aus Investitionsaktivitäten	-317,8	-205,3
Freier Cashflow	319,5	477,2
Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten	-422,6	-299,9
Veränderung der liquiden Mittel	-103,1	177,3

Der Cashflow aus dem operativen Bereich lag 2024 mit EUR +637,3 Mio. um EUR -45,2 Mio. unter dem Wert des Vorjahres. Maßgebliche Auswirkungen ergaben sich insbesondere aus erhöhten Auszahlungen für Instandhaltungsmaßnahmen (EUR -54,8 Mio.), Körperschaftsteuerzahlungen (EUR -18,2 Mio.), Mieterinvestitionen (EUR -16,5 Mio.) sowie Personal (EUR -11,5 Mio.). Dagegen standen vor allem höhere Einzahlungen aus Mieterlösen (EUR +54,2 Mio.).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von EUR -317,8 Mio. zeigte um EUR -112,5 Mio. höhere Auszahlungen im Vergleich zum Vorjahr. Dies ist vor allem auf höhere Auszahlungen für Investitionen sowie geringere Einzahlungen aus Dividenden zurückzuführen. Insgesamt ergab sich dadurch ein freier Cashflow in Höhe von EUR +319,5 Mio. Dieser lag um EUR -157,7 Mio. unter dem Vorjahr.

Der Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten enthielt eine Dividendenzahlung an den Eigentümer von EUR -250,0 Mio. (Vorjahr: EUR -250,0 Mio.). Der im Vergleich zum Vorjahr geringere Kassabestand ist auf den Abbau einer erhöhten Liquiditätsreserve zurückzuführen.

3.5.4 Finanzierungen

Die ausreichende Bereitstellung kurz-, mittel- und langfristiger Liquidität zur Bestandssicherung erfolgt im Rahmen einer Portfoliofinanzierung. Die wichtigsten Maßnahmen umfassen die laufende Refinanzierung, die Liquiditätssicherung zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit des Konzerns und der Konzerngesellschaften sowie die Anpassung des Portfolios an die jeweilige geänderte Marktsituation. Auf der Finanzierungsseite wird aufgrund des langfristigen Charakters der Immobilieninvestitionen und Mietverträge eine vergleichbare Langfristigkeit angestrebt.

Die Deckung des mittel- bis langfristigen Finanzierungsbedarfes erfolgt in Form von Anleihen, Namensschuldverschreibungen sowie Kreditfinanzierungen. Basierend auf dem mit der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA) bestehenden Kooperationsvertrag nahm die BIG auch im Geschäftsjahr 2024 die Dienstleistungen der OeBFA vor allem bei Mittel- bis Langfristfinanzierungen in Anspruch.

Aus diesem Grund wurden auch 2024 keine eigenen Emissionen durchgeführt. Die Erweiterung der Finanzierungsinstrumente um die OeBFA Finanzierungsmöglichkeiten hat keine Auswirkungen auf bereits bestehende Anleihen des Konzerns.

Der kurzfristige Liquiditätsbedarf wird über den Geldmarkt in Form von Barvorlagen, Commercial Paper (Commercial-Paper-Programm: EUR 1,0 Mrd.) sowie unterjährigen OeBFA-Darlehen gedeckt und belief sich im Geschäftsjahr 2024 volumenmäßig auf durchschnittlich unter 10 % des Gesamtfinanzierungsbedarfes.

Finanzierungsportfolio	
Kredite und Namensschuldverschreibungen	61%
Anleihen und Private Placements	37%
Geldmarkt	2%

Das gesamte Finanzierungsvolumen beläuft sich zum Stichtag auf insgesamt EUR 3.613,9 Mio. (Vorjahr: EUR 3.689,4 Mio.). Davon entfallen EUR 3.262,0 Mio. (Vorjahr: EUR 3.388,9 Mio.) auf langfristige Kapitalmarktfinanzierungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr, der Rest auf kurzfristige Geldmarkt- oder Kapitalmarktfinanzierungen, die innerhalb der nächsten zwölf Monate fällig werden.

Das Fälligkeitsprofil weist Fälligkeitsbeträge in Höhe von EUR 351,9 Mio. (Vorjahr: EUR 300,5 Mio.) bis Ende 2025, EUR 694,8 Mio. (Vorjahr: EUR 821,5 Mio.) von 2026 bis 2029 und EUR 2.567,2 Mio. (Vorjahr: EUR 2.567,4 Mio.) ab 2030 aus.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen beträgt zum Stichtag 9,1 Jahre (Vorjahr: 8,8 Jahre). Vom gesamten Finanzierungsvolumen waren 4,0 % variabel und 96,0 % fix verzinst.

Alle in Fremdwährung begebenen Anleihen sind mittels Derivate in Euro gedreht. Somit beträgt zum Stichtag der Anteil der Verbindlichkeiten in Euro 100 %. Die Marktwerte der Derivate belaufen sich unter Berücksichtigung des Kontrahentenrisikos zum 31. Dezember 2024 auf EUR 101,7 Mio. (Vorjahr: EUR 94,9 Mio.). Der Anstieg von EUR 6,8 Mio. ist vor allem auf positive Marktveränderungen bei den Zins- und Cross-Currency-Swaps zurückzuführen. Derivative Finanzinstrumente dienen ausschließlich zur Sicherung der bei den Anleihen und Bankkrediten bestehenden Zins- und Währungsrisiken.

Im Rahmen der Finanzierungsstrategie für das Geschäftsjahr 2024 wurde weiterhin ein hoher Fixzinsanteil im Portfolio gehalten. Mit dieser Strategie konnten in den letzten Jahren die Auswirkungen des starken Zinsanstiegs teilweise ausgeglichen und die Ergebnisse planbar gemacht werden. Somit belief sich der Zinsaufwand im Geschäftsjahr 2024 auf dem Niveau des Vorjahrs.

Sämtliche benötigte Finanzierungen und Anlauffinanzierungen für Development-Projekte mit und ohne externe Projektpartner konnten trotz deutlich gestiegener Anforderungen und Voraussetzungen der finanzierenden Institute im Berichtszeitraum umgesetzt werden.

Als Immobilienunternehmen ist die BIG in einer kapitalintensiven Branche tätig und somit von der Verfügbarkeit von kurz- und langfristigen Finanzierungen sowie von Liquidität abhängig. Die in den ersten Krisenanfängen umgesetzten Liquiditätssicherungsmaßnahmen wurden aufgrund der vor allem für Immobilienunternehmen weiterhin angespannten Marktsituation im Geschäftsjahr 2024 beibehalten. Die Maßnahmen umfassen den Abschluss von kommittierten Gelmarktlinien, bei Bedarf das Vorhalten eines Kassabestandes, weitere Glättung des Fälligkeitsprofils sowie eine Diversifikation bei den Bankpartnern. Im vierten Quartal 2024 wurde aufgrund der diversen Unsicherheiten und Krisen ein Kassabestand aufgebaut.

Im Juli 2024 wurde das Rating der BIG auf der zweithöchsten Bonitätsstufe Aa1 mit stabilem Ausblick bestätigt. Das Rating spiegelt somit das Rating sowie den Ratingausblick der Republik Österreich wider.

Risikobericht

Die BIG agiert in einem dynamischen wirtschaftlichen, aktuell nach wie vor von verschiedenen Herausforderungen geprägten Umfeld (Ukraine-Russland-Krieg, Rezession, Zinsumfeld, hohe Inflation der letzten Jahre, Klimakrise) und ist daher mit unterschiedlichen Chancen und Risiken konfrontiert. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, setzt das Unternehmen auf ein aktives Chancen- und Risikomanagement und auf dessen kontinuierliche Weiterentwicklung.

Das unternehmensweite Risikomanagement hat zum Ziel, sowohl Chancen als auch Risiken frühzeitig zu erkennen, diese zu bewerten, zu analysieren und geeignete Maßnahmen zur Chancensteigerung bzw. Risikoreduktion abzuleiten. So kann die Gefährdung der operativen und strategischen Ziele vermieden werden. Im Rahmen regelmäßig tagender Risikomanagement-Committees mit den maßgeblichen risikotragenden Unternehmenseinheiten werden Risiken und Chancen gesteuert sowie Risikotransparenz und Risikoverständnis in der Unternehmenskultur gestärkt.

Durch eine regelmäßige sowie in kritischen Fällen eine Ad-hoc-Berichterstattung an die Geschäftsführung und an den Aufsichtsrat wird sichergestellt, dass mögliche Unsicherheiten in den wesentlichen Entscheidungsprozessen mitberücksichtigt werden. Das Top-Management ist somit in risikorelevante Entscheidungen eingebunden.

Die Risikopolitik der BIG resultiert aus der Geschäftsstrategie und konkretisiert sich in einer Reihe von Regelungen, deren praktische Umsetzung durch unternehmensinterne Prozesse laufend überwacht wird. Ausgehend von der bei der Geschäftsführung liegenden Gesamtverantwortung ist das Risikomanagementsystem dezentral organisiert. Es wird auf allen Unternehmensebenen gelebt und ist für sämtliche Organisationseinheiten bindend.

Chancen und Risiken werden in regelmäßigen Abständen von den jeweiligen Organisationseinheiten evaluiert. Dabei werden die identifizierten potenziellen Risiken und Chancen strukturiert und nach Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung bewertet. Gemeinsam mit entsprechenden Maßnahmen zur Risikovermeidung oder -reduzierung erfolgt die Berichterstattung an das unternehmensweite Risikomanagement.

Klima- und umweltbezogene Risiken werden im Einklang mit den Anforderungen der CSRD und ESRS separat im Lagebericht behandelt. Diese Risiken werden im Rahmen des unternehmensweiten Risikomanagementprozesses ebenfalls berücksichtigt, eine detaillierte Darstellung und Analyse erfolgt in der Nachhaltigkeitsklärung, die die entsprechenden Umwelt- und Klimafaktoren umfassend beleuchtet.

Die interne Revision prüft regelmäßig die operative Effektivität der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements. Sowohl der externe als auch die internen Prüfer*innen berichten an die Geschäftsführung sowie an den Prüfungsausschuss und an den gesamten Aufsichtsrat.

4.1 Wesentliche Risiken

4.1.1 Immobilienbewertungsrisiko

Das Immobilienbewertungsrisiko umfasst das Risiko sich ändernder Liegenschaftswerte im Immobilienportfolio. Diese positiven wie auch negativen Wertschwankungen werden durch Faktoren wie makroökonomische Rahmenbedingungen (z.B. der Zinslandschaft), lokale Immobilienmarktentwicklungen, immobilien-spezifische Parameter, aber auch durch gesetzliche Bestimmungen, die sich auf die Verlässlichkeit des Cashflows von Immobilien auswirken können, beeinflusst.

Das wesentlichste Risiko im makroökonomischen Bereich ist eine sich ändernde Zinslandschaft in Form von steigenden Zinsen, da dies steigende Renditen am Anleihenmarkt und höhere Kapitalisierungszinssätze zur Folge hat. Investoren erwarten sich infolgedessen höhere Renditen durch Immobilieninvestments und ziehen gegebenenfalls Kapital aus dem Immobilienmarkt ab, um anders zu veranlagen. Eine Abschwächung der Konjunktur kann auch aus Immobilienmarktsicht als Risiko in Bezug auf die Mietpreisentwicklung, speziell für Büroflächen, genannt werden. Ein Zinsanstieg wiederum wirkt sich negativ auf die Preisentwicklung – speziell von Wohnbauflächen – aus, da dann davon auszugehen ist, dass sich Kapitalanleger aus dem Wohnungsmarkt zunehmend zurückziehen und die Preise fallen.

Aktuell sind am Immobilienmarkt aufgrund der stark gestiegenen Renditen relativ hohe Abwertungen zu beobachten. Das Bestandsportfolio der BIG ist von drohenden Abwertungen weniger betroffen, Gründe hierfür sind vor allem der konservative Bewertungsansatz der vergangenen Jahre und die aufgrund der Indexierung der Bestandsverträge gestiegenen Mieterlöse.

Nachhaltigkeit: Vor dem Hintergrund, dass die Immobilienwirtschaft einen wesentlichen Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen leisten muss, wird auch in der Liegenschaftsbewertung zunehmend Augenmerk auf die Befundung und Einwertung von Nachhaltigkeitsrisiken gelegt. Dieser Prozess steht zwar noch am Anfang und der Markt beginnt gerade mit der Festlegung und dem Einpreisen solcher Kriterien, jedoch ist davon auszugehen, dass vollumfängliche Auswirkungen auf die Fair Values in absehbarer Zukunft sichtbar werden. Frühzeitige

Investitionen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit der Liegenschaften können nicht nur drohende Wertverluste vermeiden, sondern auch eine Steigerung der Attraktivität der Objekte für Mieter*innen erreichen.

Langfristige negative Entwicklungen aufgrund des Klimawandels wie ein deutlicher Anstieg der Temperaturen sowie die Häufigkeit von Wetterextremen können Auswirkungen auf die zukünftige Preisentwicklung haben. Besonders Objekte in Regionen, die direkt die Folgen des Klimawandels zu spüren bekommen, könnten in ihrem Wert beeinflusst werden. Durch Maßnahmen wie klimaresilientes und ressourcenschonendes Bauen sowie die Umsetzung von Nachhaltigkeitskonzepten in der Instandhaltungsplanung wird diesem Risiko aktiv begegnet.

Im Rahmen des Portfoliomanagements wird versucht, mögliche negative wertbeeinflussende Umstände im Vorfeld zu identifizieren und durch aktives Asset Management sowie eine nachhaltige Portfoliosteuerung zu minimieren bzw. auszuschließen.

Die Ermittlung der Verkehrswerte erfolgt im BIG Konzern zumindest alle drei Jahre, im ARE Teilkonzern jährlich durch externe, unabhängige und qualifizierte Sachverständige, welche 2018 nach einer EU-weiten öffentlichen Ausschreibung neu bestellt wurden. Durch standardisierte Informationspakete für die externen Gutachter*innen sowie interne Reviews von externen Bewertungsgutachten wird sichergestellt, dass wertrelevante Parameter in den Gutachten und somit im Verkehrswert zum Bewertungsstichtag korrekt abgebildet werden.

4.1.2 Investitionsrisiko

Zur Optimierung, Diversifizierung sowie zur Absicherung bestehender Standorte im Falle notwendiger Erweiterungen (Risiko-/Ertragsprofil, Lage, durchschnittliche Liegenschaftsgröße) tätigt die BIG verstärkt Ankäufe von Immobilien oder Projektentwicklungen mittels Asset oder Share Deal, um künftigen Anforderungen der Mieter*innen entsprechen zu können. Das hauseigene Investmentmanagement mit allen dazugehörigen Prozessen trägt dazu bei, alle potenziellen Investitionsrisiken zu beschränken. Der Ankaufsprozess unterliegt strikten Vorgaben und Abläufen und soll eine Minimierung der Risiken gewährleisten. Vor Beginn des eigentlichen Ankaufsprozesses werden neue Objekte unter Einbeziehung verschiedenster Unternehmensbereiche evaluiert. Dabei wird geprüft, ob ein Objekt grundsätzlich in die aktuelle Portfoliostrategie passt. Entsprechende (Vor-) Verwertungsmöglichkeiten werden in jedem Fall im Vorfeld eines Ankaufs geprüft. Ausschlaggebend hierfür sind Faktoren wie Qualität des Standorts, Nachhaltigkeit des Objekts und der Mieten,

Bonität der Mieter*innen, Bewirtschaftungskosten, Drittverwertungsmöglichkeiten, Risiko-/Ertragsprofil, Nutzungsart sowie weitere transaktionsspezifische Parameter.

Vor Ankauf einer neuen Immobilie führt die BIG zudem eine umfangreiche Due-Diligence-Prüfung unter Einbindung interner und externer Expert*innen durch, um wirtschaftliche, technische, rechtliche und auch steuerliche Risiken auszuschließen bzw. zu minimieren. Neben markt- und immobiliespezifischen Risiken bildet die zugrunde gelegte Renditeerwartung im Ankauf ein wesentliches Risikomerkmak. Hier werden die aktuellen Marktentwicklungen genau analysiert.

In Bezug auf Investitionen in das Anlagevermögen in Form von Sanierungen, Erweiterungen und Neubauten besteht das wesentlichste Risiko in steigenden Baukosten bzw. in daraus resultierenden Kostenüberschreitungen. In den letzten Jahren war ein starker Anstieg der Baukosten zu beobachten. Grund dafür waren zum Teil die sehr hohe Nachfrage nach Baustoffen, stark steigende Energiepreise, Produktions- und Lieferausfälle sowie Logistikprobleme in den Lieferketten. Diese Situation hat sich mittlerweile stabilisiert. Die BIG verfolgt die Entwicklung der Baupreise laufend und berücksichtigt Kostensteigerungen in den Planungen. Um dieses Risiko zu minimieren und gegensteuernde Maßnahmen ergreifen zu können, werden im Investitions-Controlling sämtliche Projekte des BIG Konzerns nach einem standardisierten Schema in regelmäßigen Intervallen abgefragt und ausgewertet. Projekte mit Anzeichen einer Planabweichung werden mit den Controllern und Projektmanagern abgestimmt und gegensteuernde Maßnahmen definiert und überwacht.

4.1.3 Vermietungsrisiko

Die BIG vermietet ihre Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes. Ausfalls- und Leerstandsrisiken werden vor allem durch ein aktives Asset Management reduziert. Der vermietbare Leerstand lag im Berichtsjahr 2024 bei 0,6 %.

Aufgrund des Klimawandels kann es langfristig zu veränderten Hitze- und Kältephasen kommen, was zu hohen Schwankungen des Energiebedarfs und der damit einhergehenden Kosten für die Mieter*innen führen kann. Es gilt daher einer Verbesserung der Klimaresilienz im Altbestand besonderes Augenmerk zu widmen, um ein Abwandern in andere Objekte zu vermeiden. Durch eine nachhaltige Bewirtschaftung über den gesamten Lebenszyklus hinweg, einen forcierten Umstieg auf nachhaltige Energiequellen sowie klimaresilientes und ressourcenschonendes Bauen wird versucht, dem entgegenzuwirken.

4.1.4 Konzentrationsrisiko

Grundsätzlich ist eine sehr breite österreichweite Streuung des BIG Immobilienportfolios nach verschiedenen Nutzungsarten gegeben, wobei es zu einer Konzentration von Liegenschaften in Ballungszentren kommt. Die BIG hat einen sehr hohen Anteil an Bundesmieter*innen, was ein potenzielles „Klumpen-Risiko“ impliziert. Die hohe Bonität der Mieter*innen und eine Diversifizierung der Mieter*innenstruktur wirken dem Konzentrationsrisiko entgegen.

4.1.5 Cyber-Risiken

Cyber-Attacken nehmen nicht zuletzt aufgrund der aktuellen geopolitischen Situation weltweit stetig zu und werden immer professioneller in der Durchführung.

Um die IT-Infrastruktur zu schützen, den Verlust von Daten sowie den unbefugten Zugriff auf vertrauliche Informationen zu verhindern und Imageschäden vorzubeugen, ist der Anspruch der BIG an das Sicherheitsniveau der IT-Security hoch. Laufend werden IT-Risiken bewertet und Security-Maßnahmen zur Risikoreduktion umgesetzt sowie die IT-Systeme durch regelmäßige externe Audits geprüft.

4.1.6 Reputationsrisiken

Die Reputation der BIG gehört zu den wertvollsten Gütern und bildet die Grundlage für langfristigen wirtschaftlichen Erfolg. Die Haltung der BIG in Bezug auf Themen wie Integrität, Ethik und Nachhaltigkeit steht im Fokus der Öffentlichkeit. Die BIG legt höchsten Wert darauf, dass gesetzliche Regelungen und ethische Grundsätze konsequent eingehalten werden.

Es können sich aus operativen Risiken wie z.B. Fehlern in der Projektumsetzung, mangelhafter Bauqualität oder regulatorischen Konflikten Gefahren für die Reputation entwickeln. Zudem können Verfehlungen oder kriminelle Handlungen Einzelner, die nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, sowie mediale Reaktionen oder Missverständnisse negative Auswirkungen auf die Reputation der BIG haben.

Ein effektives Projektcontrolling und -monitoring, das Risikomanagementsystem, interne Richtlinien (BIG Kodex), das interne Kontrollsystem sowie proaktive Kommunikation, verantwortungsbewusste Geschäftspraktiken und ein effektives Krisenmanagement im BIG Konzern tragen zur Risikoreduktion bei.

4.1.7 Finanzielle Risiken und Einsatz von Finanzinstrumenten

Die Risikopolitik, die Risikostrategie sowie der Handlungsrahmen der Abteilung Finanzmanagement sind durch eine Treasury-Richtlinie, welche jährlich aktualisiert wird, klar geregelt.

Die BIG wird zentral finanziert. Die Analyse und das Management der finanziellen Risiken werden zentral gesteuert. Die Geschäftsführung wird im Rahmen eines regelmäßigen Reportings über die Entwicklung und Struktur der finanziellen Situation sowie über die finanziellen Risiken informiert.

Die Finanzierung der BIG erfolgt in Form einer Portfoliofinanzierung, bei der Bankfinanzierungen, öffentliche Anleihen, Privatplatzierungen sowie Finanzierungen durch die Österreichische Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA) im Rahmen der mittel- und langfristigen Kapitalbeschaffung zum Einsatz kommen. Fremdkapital wird insbesondere zur Refinanzierung auslaufender Finanzierungen sowie zur Finanzierung von Neubau- und Instandhaltungsinvestitionen und Akquisitionen benötigt.

Kurzfristige Refinanzierungen erfolgen über den Geldmarkt in Form von Barvorlagen und Commercial Papers. Im Sinne einer Aktiv-Passiv-Steuerung bringt die langfristige Struktur der Aktivseite eine ebenso entsprechende Gestaltung der Passivseite mit sich.

Die BIG verfolgt im Rahmen ihres Portfolioansatzes eine konservative Risikopolitik und achtet dennoch auf eine Optimierung des Chancen-Risiko-Verhältnisses. Die Begrenzung finanzieller Risiken und die Sicherung des operativen Unternehmenserfolgs stellen wesentliche Ziele dar. Die wichtigsten Maßnahmen sind die Refinanzierung und die Liquiditätssicherung zur Gewährleistung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit der BIG sowie die Anpassung des Portfolios an die jeweilige geänderte Marktsituation. Finanzielle Transaktionen und der Einsatz von Derivaten orientieren sich grundsätzlich am Bedarf aus dem Grundgeschäft des Unternehmens, wobei eine möglichst neutrale Auswirkung auf die Gewinn- und Verlust-Rechnung zu berücksichtigen ist.

Das Finanzergebnis als wesentlicher Bestandteil des Unternehmenserfolgs unterliegt dem Zins- und Währungsrisiko.

Krisensituationen wie die derzeitigen Kriegs-, Klima- und Inflationskrisen können auch im Finanzbereich zu Verwerfungen führen und sich in Form von erhöhten Margen, höheren Sicherheitsanforderungen (wie z.B. Garantien, Haftungen, ...), Liquiditätsengpässen oder zurückhaltender Kreditvergabe niederschlagen.

4.1.7.1 Zinsrisiken

Die Risiken aus der Veränderung von Zinssätzen entstehen im Wesentlichen aus den Fremdfinanzierungen und definieren sich vor allem aus dem Risiko steigender Aufwandszinsen im kurzfristigen Bereich oder durch variable Verzinsungen. Zur Ausbalancierung des Zinsportfolios des Konzerns können im Rahmen definierter Regelungen Finanzierungen von fixer auf variable Zinsbindung und vice versa umgestellt werden.

Die fix verzinslichen Finanzierungen unterliegen grundsätzlich in Abhängigkeit vom Zinsniveau einem Barwertänderungsrisiko, das den beizulegenden Zeitwert des Finanzinstruments betrifft. Zinsänderungsrisiken treten sowohl im festverzinslichen als auch im variablen Bereich auf und werden durch einen Mix aus fixen und variablen Zinsbindungen reduziert. Weiters wird der Einfluss von Zinsänderungen auf das Zinsergebnis aus variablen Verzinsungen regelmäßig analysiert.

Der überraschend starke Anstieg des Zinsniveaus in den Geschäftsjahren 2022/2023 führte zu einer geänderten Risikoeinstufung des Zinsänderungsrisikos. Derzeit werden Effekte aus dem Zinsänderungsrisiko als wesentlich substanzielles Risiko eingestuft und der Anteil der variablen Finanzierungen reduziert. Das Zinsänderungsrisiko wird laufend überwacht.

Zusätzliche neue Anforderungen aufgrund der EU-Taxonomie-Verordnung sowie der ESRS-Berichterstattung können zu einem Anstieg der Bonitätsaufschläge führen, was sich in weiterer Folge in höheren Finanzierungskosten niederschlagen könnte.

4.1.7.2 Währungsrisiken

Währungsrisiken ergeben sich aus den Finanzverbindlichkeiten in Fremdwährungen und den damit verbundenen wechselkursbedingten Bewertungsergebnissen. Alle Emissionen sind durch Derivate gegen Änderungen in den Wechselkursen gesichert und der Konzern verfügt über keine offenen Fremdwährungspositionen.

4.1.7.3 Liquiditätsrisiko

Zur Steuerung der uneingeschränkten und fristgerechten Zahlungsverpflichtungen erfolgt die Erhebung des Finanzierungsbedarfs über eine aggregierte, rollierende Liquiditätsplanung auf Konzernebene. Diese nimmt ihren Ausgang auf operativer Ebene und umfasst alle liquiditätswirksamen Themen. Der sich daraus ergebende Liquiditätsbedarf wird im Rahmen der Finanzierungsstrategie laufend refinanziert.

Die BIG verfügt über ein Cash-Pooling, in welches operativ tätige Tochtergesellschaften eingebunden sind. Sie verfolgt eine klare Bankenpolitik und arbeitet mit nationalen sowie internationalen Banken zusammen.

Durch diese diversifizierte Strategie kann die BIG als Aa1-geratete Schuldnerin jederzeit über genügend Liquidität verfügen. Aus heutiger Sicht verfügt der Konzern über ausreichend hohe Liquidität und Liquiditätssicherungsmaßnahmen.

Aufgrund der guten Bonität, welche auch in Zusammenhang mit der Bonität der Republik Österreich steht, aber auch aufgrund der risikoreduzierenden Maßnahmen ist sowohl das kurz- als auch das langfristige Liquiditätsrisiko als gering zu bewerten.

Durch drohende Insolvenzen im Immobiliensektor kommt es zu Belastungen der Banken und zu einer erhöhten Risikoaversität dieser, was das Entstehen von Finanzierungsengpässen am Markt begünstigt.

4.1.7.4 Ausfallsrisiko

Im Finanzbereich werden Neugeschäfte, aus denen ein Ausfallsrisiko entstehen kann, nur mit Banken mit einem Bonitätsrating von mindestens A3/A- zum Zeitpunkt des Eingehens oder gegen Besicherung abgeschlossen. Die Bonität der Institute wird regelmäßig überwacht.

Im operativen Geschäft werden die Außenstände ebenso regelmäßig überprüft, und es erfolgen entsprechende Einzelwertberichtigungen. Dabei entstammt der Großteil der Forderungen aus Geschäften mit Mieter*innen des Bundes.

4.1.7.5 Steuerrisiko

Wie bereits in der Vergangenheit können mögliche künftige Änderungen in der österreichischen Steuergesetzgebung, die Auswirkungen auf die Ertrags-, Umsatz- und Grunderwerbsbesteuerung für die Immobilienwirtschaft haben können, nicht ausgeschlossen werden. Das Unternehmen versucht daher, allfällige Konsequenzen von Gesetzesänderungen durch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit Expert*innen (vor allem mit externen Steuerberater*innen) sowie durch ein laufendes Monitoring aller wesentlichen Gesetzesänderungen im steuerlichen Bereich frühzeitig zu erkennen, bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen und für bekannte Risiken ausreichende bilanzielle Vorsorgen zu treffen.

Aufgrund der stetig wachsenden steuerlichen Anforderungen und Herausforderungen wurde bereits im Geschäftsjahr 2020 ein konzerninternes Steuerkontrollsystem (SKS) etabliert, welches im Geschäftsjahr 2021 zertifiziert wurde und regelmäßig aktualisiert wird. Der Zielsetzung des SKS folgend liegt der Schwerpunkt auf der Beurteilung der steuerrelevanten Risiken und der Steuerungs- und Kontrollmaßnahmen. Dadurch soll gewährleistet sein, dass alle Unternehmenseinheiten die Steuern termingerecht und betragsrichtig abführen. Das Risiko von etwaigen Regelverstößen soll rechtzeitig erkannt und durch

geeignete Maßnahmen reduziert oder deren Eintreten verhindert werden. Das zertifizierte SKS trägt so dazu bei, finanzielle Risiken, finanzstrafrechtliche Risiken, Reputationsrisiken und Geschäftsrisiken des Unternehmens zu reduzieren.

4.1.7.6 Kapitalrisikomanagement

Das Kapitalrisikomanagement zielt auf eine ausgewogene Eigenkapitalausstattung und Verschuldungsquote ab, sodass das Finanzprofil der BIG nachhaltig gestärkt ist. Im Rahmen der Planung werden diese Kennzahlen ermittelt und analysiert, um – falls erforderlich – rechtzeitig geeignete Maßnahmen ergreifen zu können.

4.2 Internes Kontrollsystem

Die Geschäftsführung ist aufgrund § 22 GmbHG verpflichtet, ein internes Kontrollsystem (IKS) entsprechend den gesetzlichen Anforderungen zu führen. Die grundsätzliche Wirksamkeit des IKS ist durch den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats zu überwachen.

Das IKS der BIG verfolgt folgende grundlegende Ziele:

- Effektivität und Effizienz der Geschäftsprozesse,
- Verlässlichkeit der finanziellen Berichterstattung sowie
- Einhaltung der gültigen Gesetze und Vorschriften.

Darüber hinaus ist es auf die Einhaltung

- der internen Regelungen,
- des Vieraugenprinzips und
- der Funktionstrennung

sowie auf die Schaffung von vorteilhaften Bedingungen für Kontrollmaßnahmen in den Schlüsselprozessen, im Speziellen des Rechnungslegungsprozesses, ausgerichtet.

4.2.1 Kontrollumfeld und Maßnahmen

Der grundlegende Aspekt des Kontrollumfelds ist die Unternehmenskultur, in deren Rahmen das Management und die Mitarbeitenden operieren. Das Unternehmen arbeitet laufend an der Verbesserung der Kommunikation sowie der Vermittlung der unternehmenseigenen Grundwerte und Verhaltensgrundsätze, um die Durchsetzung von Moral, Ethik und Integrität im Unternehmen und im Umgang mit anderen sicherzustellen.

Die Verantwortlichkeiten in Bezug auf das interne Kontrollsystem sind an die Unternehmensorganisation angepasst, um ein den Anforderungen entsprechendes und zufriedenstellendes Kontrollumfeld zu gewährleisten.

Hierbei ist insbesondere eine enge Zusammenarbeit wesentlicher Unternehmensfunktionen im Bereich der Finanzberichterstattung vorgesehen. Neben der Geschäftsführung umfasst das allgemeine Kontrollumfeld auch die mittlere Managementebene, insbesondere die Abteilungsleitungen.

Mit dem BIG Kodex besteht ein unternehmensweites Regelwerk für alle Mitarbeitenden und alle wesentlichen Geschäftsprozesse. Der BIG Kodex regelt zudem Compliance-relevante Themen (Verhaltenskodex, Antikorruption etc.), zu denen die Mitarbeitenden verpflichtende Schulungen erhalten.

Kontrollen sollen einen möglichst fehlerfreien Ablauf der Geschäftsprozesse gewährleisten. Dazu zählen unter anderem die Funktionstrennung, das Vieraugenprinzip, Zugriffsbeschränkungen (Berechtigungen) sowie die Übereinstimmung von Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung. Im Rahmen des Grundsatzes der Funktionstrennung wird sichergestellt, dass Tätigkeiten wie Genehmigung, Durchführung, Verbuchung und Kontrolle nicht bei einem oder einer Mitarbeitenden bzw. einer Führungskraft vereint sind.

Sämtliche Kontrollmaßnahmen werden im laufenden Geschäftsprozess durchgeführt, um sicherzustellen, dass potenziellen Fehlern oder Abweichungen in der Finanzberichterstattung vorgebeugt wird bzw. diese ehestmöglich entdeckt und korrigiert werden.

4.2.2 Monitoring

Die Verantwortung für die fortlaufende Überwachung obliegt sowohl der Geschäftsführung als auch den zuständigen Abteilungsleiter*innen, welche für ihre Bereiche zuständig sind. So werden regelmäßige Kontrollen und Plausibilisierungen (Stichproben) vorgenommen. Darüber hinaus ist die interne Revision mit unabhängigen und regelmäßigen Überprüfungen des IKS sowie des Rechnungswesens in den Kontrollprozess involviert.

Die Ergebnisse der Kontrolltätigkeiten werden der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat (Prüfungsausschuss) berichtet. Die Geschäftsführung erhält zudem laufend Berichte aus den Bereichen Controlling, Finanzmanagement und Risikomanagement. Zu veröffentlichende Abschlüsse werden von der Leitung Finanzmanagement und der Geschäftsführung vor Weiterleitung an den Aufsichtsrat einer abschließenden Würdigung unterzogen. Hierbei wird das Ziel einer ständigen Weiterentwicklung und Verbesserung des internen Kontrollsystems verfolgt.

Corporate Governance

5.1 Freiwilliges Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex

Seit der Neuausrichtung der BIG durch das Bundesimmobiliengesetz im Jahr 2001 verfolgt die Geschäftsführung in enger Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat das Prinzip höchster Transparenz im Unternehmen. Um diese Transparenz auch nach außen sichtbar zu machen, bekannte sich die BIG bereits am 17. Dezember 2008 zum Österreichischen Corporate Governance Kodex.

Aufgrund der mittelbaren Eigentümerinnenstellung der Republik Österreich werden in der BIG zudem die Regeln des Bundes-Public Corporate Governance Kodex befolgt (www.big.at/investor-relations/corporate-governance).

5.2 Compliance und Unternehmenswerte

Im Rahmen der konzernweiten Compliance-Struktur sind der Verhaltens- und Ethikkodex sowie sämtliche Compliance-relevanten Regelungen in der BIG verbindlich einzuhalten. Um die Compliance-Struktur übersichtlich zu gestalten, wurde im unternehmenseigenen Intranet ein vom Compliance Officer betreuter Compliance-Bereich eingerichtet. Hier können sich Mitarbeitende zu Compliance-relevanten Themen und Regelungen informieren. Ein eigens entwickeltes E-Learning-Tool zum Thema Antikorruption ermöglicht eine zeit- und ortsunabhängige Schulungswiederholung für Mitarbeitende. Auch neue Mitarbeitende haben damit die Möglichkeit, kurzfristig die Antikorruptionsschulung sowie den dazugehörigen Wissenscheck zu absolvieren. Darüber hinaus können sich Mitarbeitende bei Fragen jederzeit direkt an den Compliance Officer wenden. Im Rahmen des elektronischen Hinweisgebersystems können allfällige Missstände auch anonym aufgezeigt werden. Die Mitarbeitenden sind zudem den grundlegenden Wertvorstellungen des Unternehmens verpflichtet, die nachhaltig kommuniziert und gelebt werden.

Fairer Wettbewerb und ethisch korrektes Geschäftsgebaren sind zentrale Eckpfeiler der Unternehmensphilosophie. Da die BIG im Wettbewerb mit anderen Immobilienunternehmen steht, werden Verhaltensweisen und Vereinbarungen, die auf eine unzulässige Verhinderung, Einschränkung oder Verfälschung des Wettbewerbs abzielen, nicht geduldet.

5.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten

Als staatsnahes Unternehmen verfolgt die BIG eine strenge Antikorruptionspolitik. Mitarbeitende unterliegen daher besonders strengen Regelungen im Umgang mit der Annahme von Geschenken, Einladungen und sonstigen Vorteilen. Neben der verpflichtenden Einhaltung der unternehmensinternen Regelungen zum Thema Antikorruption werden sämtliche Mitarbeitende zudem in Schulungen über mögliche Korruptionsrisiken informiert.

Im Rahmen des internen Transparenzgebots bestehen Meldepflichten für Beteiligungen an Unternehmen, um Interessenkonflikte zu vermeiden. Da Interessenkonflikte auch in Zusammenhang mit Nebenbeschäftigungen auftreten können, müssen Nebenbeschäftigungen vor deren Ausübung gemeldet bzw. genehmigt werden.

5.4 Arbeitsweise der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung der BIG besteht aus den zwei Mitgliedern Dr. Christine Dornaus und DI Gerald Beck, deren Kompetenzen klar zugeordnet sind. Dr. Dornaus und DI Beck stehen in regelmäßigem Austausch miteinander sowie im laufenden Dialog und Informationsaustausch mit den Führungskräften.

Nichtfinanzieller Bericht

Das Nachhaltigkeitsmanagement der BIG sowie ihre nichtfinanziellen Leistungsindikatoren zu den Themen Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange (Aus- und Weiterbildung, Familien- und Gesundheitsförderung) werden im Kapitel Nachhaltigkeitserklärung des Lageberichts des Mutterkonzerns beschrieben. Weiterführende Informationen finden sich auch unter nachhaltigkeit.big.at.

Forschung und Entwicklung

7.1 Forschungsprojekt zur Nutzung von Liegenschaften während des NS-Regimes

Die Bundesimmobiliengesellschaft startete im Jahr 2023 ein Forschungsprojekt zu ausgewählten Gebäuden und Liegenschaften, die derzeit in ihrer Verantwortung stehen und in den Jahren 1938 bis 1945 möglicherweise vom nationalsozialistischen Regime in verbrecherischer Art und Weise genutzt wurden. Ebenso werden Eigentümer*innenwechsel dieser Liegenschaften im selben Zeitraum untersucht.

Bedingt durch das umfangreiche Portfolio des BIG Konzerns wird dem gesamten Projekt eine Pilotstudie vorangestellt: 74 Gebäude der ARE Austrian Real Estate, einer Tochtergesellschaft der BIG, wurden ausgewählt, um untersucht zu werden.

Um die bestmögliche Herangehensweise an dieses umfangreiche Projekt zu gewährleisten, wurde ein Wettbewerb ausgeschrieben. Wissenschaftler*innen aus geistes-, sozial- und kulturwissenschaftlichen Disziplinen österreichischer Forschungseinrichtungen reichten Konzepte ein. Anfang 2024 wählte eine unabhängige internationale Expert*innen-Kommission das Ludwig Boltzmann Institut für Kriegsfolgenforschung unter der Leitung von Barbara Stelzl-Marx aus. Auf deren Empfehlung vergab die BIG den Forschungsauftrag im Sommer 2024. Die Mitglieder der Wettbewerbsjury, bestehend aus Danielle Spera (Vorsitzende), Elizabeth Anthony, Awi Blumenfeld, Barbara Glück, Peter Höflechner und Edward van Voolen bilden nun einen wissenschaftlichen Fachbeirat, der das Projekt begleitet. Eine erste Sitzung des Komitees fand im November 2024 statt, die Ergebnisse aus den laufenden Untersuchungen werden im zweiten Halbjahr 2025 erwartet.

7.2 Forschungsprojekt NextGen Stanford Innovation Challenge

Die NextGen Stanford Innovation Challenge ist ein globaler Innovations- und Designwettbewerb, der von der Stanford University organisiert wird, um Studierende und Fachleute zu ermutigen, kreative Lösungen für drängende gesellschaftliche, wirtschaftliche oder technologische Herausforderungen zu entwickeln. Das Forschungsprojekt NextGen in Zusammenarbeit zwischen der TU Wien und der Stanford University verfolgt das Ziel, nachhaltige Technologien und innovative Energielösungen für Gebäude zu entwickeln und auf Praxistauglichkeit zu testen. Im Verlauf des Projekts, das zu Jahresbeginn 2024 startete, fanden mehrere Workshops statt, bei denen

Studierende ihre Ideen präsentierten und mit Mitarbeitenden der BIG weiter an den Initiativen arbeiteten. Ein wesentlicher Impuls war im Juni 2024 ein Besuch bei führenden Technologieunternehmen in den USA, darunter Meta, Uber und Google. Vorgestellt wurden nachhaltige Ansätze wie LEED- und WELL-Zertifizierungen sowie innovative Energiekonzepte und Logistiklösungen.

Die Ergebnisse der Zusammenarbeit beinhalten drei Prototypen: eine Sandbatterie, eine Windturbine und Software zur Simulation von lokalen Energiesystemen. Die Sandbatterie dient als Speichermedium für überschüssigen grünen Strom und nutzt die hohe Wärmekapazität von Sand, um Energie effizienter als Wasser zu speichern. Die Windturbine ergänzt das Konzept durch die Nutzung erneuerbarer Energiequellen. Die entwickelte Software ermöglicht die Simulation von Energieerzeugung und -verbrauch und unterstützt die Planung energieeffizienter Gebäude.

Die Ergebnisse des Projekts werden in vier Masterarbeiten weiter vertieft. Die Themen umfassen unter anderem Kühlung und sektorübergreifendes Energiemanagement. Ein bedeutender Aspekt für die Zukunft ist die Integration von Design-Thinking-Ansätzen in BIG Prozesse, um die Innovationsfähigkeit des Unternehmens weiter zu stärken. Für 2025 wird im Rahmen der Kooperation die Auswahl neuer Forschungsfelder vorbereitet. Das Projekt legt damit die Grundlage für nachhaltige und zukunftsweisende Gebäudekonzepte, die sowohl ökologische als auch technologische Anforderungen ideal erfüllen.

7.3 CirCon – taxonomiefähiges Bauen im Bestand

CirCon steht für Circular Construction und ist ein über drei Jahre wissenschaftlich begleitetes und u.a. aus öffentlichen Fördergeldern finanziertes Forschungsprojekt zum Thema „Taxonomiefähiges Bauen im Bestand“ unter Verwendung von BIM (Building Information Modeling), das vom OFI (Österreichisches Forschungsinstitut für Chemie und Technik) geplant und organisiert wird. Teilnehmende sind Vertreter der Immobilienbranche, die BIG ist mit je einem Gebäude aus dem Portfolio der Unternehmensbereiche Universitäten sowie Schulen vertreten.

Das Forschungsprojekt bietet konkrete Handlungsempfehlungen für die Sanierung von Bestandsgebäuden. Innovative Ansätze werden diskutiert, in der Praxis erprobt und weiterentwickelt. Ziel ist die Erhöhung der Nachhaltigkeit von Gebäuden bei gleichzeitiger wirtschaftlicher Effizienz, sowie der Erreichung eines hohen Transparenzgrades durch Digitalisierung.

Im ersten Forschungsjahr wurden die gesetzten Ziele erfolgreich umgesetzt. Basierend auf den Ergebnissen aus Bestandserhebungen, Schad- und Störstoffanalysen, Bauteilöffnungen und -untersuchungen, Energiebedarfserhebungen und -berechnungen werden im Folgejahr gebäudespezifisch nachhaltige Bau- und Sanierungsmethoden entwickelt, die als EU-Taxonomiekonform gelten. Ebenso Teil des laufenden Forschungsprojekts ist die Abbildung des Bestandsgebäudes als digitales Gebäudemodell – Stichwort BIM, die digitale Hinterlegung von Baustoffinformationen einzelner Bauteile am Modell, generiert und analysiert im Zuge der Bauteilöffnungen – sowie eine realistische Abschätzung der Bauteilmassen, relevant u.a. hinsichtlich der Bewertung der Kreislauffähigkeit des Gebäudes, abgebildet in einem digitalen Gebäuderessourcenpass.

7.4 UserGRIDs – nutzungszentrierte Planung und Regelung komplexer nachhaltiger Quartiers-Energiesysteme

Ein mehrjähriges Forschungsprojekt der TU Graz, mit dem Unternehmensbereich Universitäten als Projekt- bzw. Kooperationspartner konnte nicht nur erfolgreich abgeschlossen werden, vielmehr gingen weitere Folgeprojekte daraus hervor. Unter dem Titel COOL-KIT sollen bis 2026 modulare Lösungen zur Integration von Kühlung in Gebäuden der Gründerzeit untersucht werden. Unter dem Akronym UrbanHP forscht man bis 2027 an einer netzdienlichen Integration von Groß-Wärmepumpen in Bestandsquartiere. In beiden Forschungsprojekten ist die BIG wieder Teil des Konsortiums.

Das Projekt UserGRIDs entwickelt und testet innovative „Digital Energy Services“ (DES) zur nutzerzentrierten Planung und effizienten Regelung von Energiesystemen in Stadtquartieren. Ziel ist es, Gebäude und Quartiere durch den Einsatz digitaler Technologien nachhaltiger, wirtschaftlicher und anpassungsfähiger zu gestalten.

Am Forschungs- und Lehrcampus der TU Graz, dem INNOVATION DISTRICT INFFELD (125.000 m² Bruttogeschoßfläche), wurden dazu praxisnahe Methoden zum Energiemanagement und zur Energiestrukturplanung unter stark fluktuierenden Nutzungsanforderungen erprobt. Eine IoT(Internet of Things)-basierte Plattform integriert dabei Daten aus Energiesystemen, Wettervorhersagen, Raumbelugung, Preissignalen etc. Diese Daten unterstützen die Steuerung und Optimierung des Betriebs und ermöglichen interaktives Feedback für Nutzer*innen in Echtzeit. Kernbereiche sind Energiemanagement und Energiestrukturplanung.

Die Ergebnisse dienen als Musterlösungen für künftige Nullemissions-Quartiere. Mit den entwickelten Technologien und Konzepten positioniert sich der INNOVATION DISTRICT INFFELD als Vorreiter in der Nutzung digitaler Energiedienste zur Steigerung der Zufriedenheit, Effizienz und Nachhaltigkeit von Stadtquartieren.

Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Die Inflationsentwicklungen und die damit im Zusammenhang stehenden geldpolitischen Entscheidungen der EZB werden weiterhin prägende Aspekte für die Immobilienbranche haben. Die Baukosten haben sich auf einem hohen Niveau eingependelt, jedoch waren punktuell wieder sinkende Baupreise erkennbar. Die Unsicherheiten in Bezug auf Zinsen, Baukosten und Inflation wirken sich wie bei allen Bauträgern auch auf die Projektkalkulation und -planung aus. Eine zeitnahe Markterholung auf das Vorkrisenniveau ist aktuell nicht erkennbar.

Unternehmensbereich Schulen

Für die insgesamt rund 250 im SCHEP 2020, einem zehnjährigen Schulentwicklungsprogramm des Bundesministeriums für Bildung, Wissenschaft und Forschung (BMBWF), genannten Projekte für Bundesschulen werden bis 2030 rund EUR 2,4 Mrd. für Modernisierung, Erweiterung, und Neubau aufgewendet. Nachhaltigkeitsaspekte sollen bei allen Projekten umgesetzt werden. Rund 140 der im SCHEP geplanten Projekte mit einer geschätzten Investitionssumme von zirka EUR 1,4 Mrd. entfallen auf Liegenschaften der BIG. Das bedeutet für den Unternehmensbereich Schulen eine langjährige Wachstumsprognose mit Auswirkungen auf den Fair Value und die Mieteinnahmen wie auch auf das operative Ergebnis.

Anfang 2025 wird der Spatenstich für das Ballsporthaus Viola Park im 10. Wiener Gemeindebezirk erfolgen. Bei der U1-Station Altes Landgut entsteht ein neues Stadtquartier, Teil davon ist dieses neue Schulbauprojekt der BIG. Die Turnhalle des Gymnasiums ist das Herzstück des Gebäudes und bietet 700 Leistungssportler*innen Raum für Trainings und Wettkämpfe. Die Aula wird multifunktional geplant – für Veranstaltungen, Konferenzen und Feierlichkeiten.

Ebenso im 10. Wiener Gemeindebezirk wird die AHS Ettenreichgasse nach zwei Jahren Bauzeit Ende des Jahres 2025 offiziell eröffnet. Das Schulgebäude wurde nachhaltig erweitert und umfassend thermisch optimiert (angestrebt wird eine klimaaktiv Silber Zertifizierung). Geheizt wird das Gebäude mittels Fernwärme. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach sorgt für Strom. Nach der Fertigstellung werden rund 1.000 Schüler*innen und 85 Lehrkräfte an der AHS Ettenreichgasse lernen und lehren.

Unternehmensbereich Universitäten

Der Unternehmensbereich Universitäten rechnet bis 2035 mit weiteren rund 300.000 m² an neu zu errichtenden Flächen bei den österreichischen Universitäten. In den kommenden fünf Jahren wird die BIG insgesamt rund EUR 2 Mrd. in Universitätsbauprojekte investieren. Neben der laufenden Dekarbonisierung des Portfolios werden Photovoltaikanlagen mit insgesamt 12 MWp Leistung errichtet, wobei die größte Einzelanlage am Campus der Veterinärmedizinischen Universität in Wien mit über 2 MWp Ende 2024 fertiggestellt wurde.

Auch 2025 liegt der Schwerpunkt auf universitären Großbauprojekten. Anfang des Jahres wird der Baustart für das Haus der Physik in Innsbruck erfolgen, alle Bauteile am MedUni Campus Mariannengasse werden Dachgleiche erreichen, für das Graz Center of Physics erfolgen die Tiefenbohrungen für 163 Erdwärmesonden und die beiden Untergeschoße im Rohbau werden fertiggestellt. Für die große Projektentwicklung am Campus Althangrund wird der zweistufige Generalplanerwettbewerb ausgelobt.

Unternehmensbereich Spezialimmobilien

Die Praterateliers – ein bekanntes Zentrum für Kunst und Kultur im Wiener Prater – werden im Sommer 2025 nach Sanierungsarbeiten fertiggestellt und eröffnet. Die Ateliergebäude, die bildenden Künstler*innen als Arbeitsräumlichkeiten dienen, werden um einen vielseitig einsetzbaren Multifunktionsraum und Projektteliers ergänzt. Die BIG wurde vom Bundesministerium für Kunst, Kultur, öffentlichen Dienst und Sport mit dem Planungsfindungsverfahren und der Bauabwicklung beauftragt.

An der Justizanstalt Josefstadt werden die ersten sanierten Bauabschnitte an das Landesgericht Wien übergeben. Das Gebäude mit einer Nettoraumfläche von rund 108.000 m² wird in acht Bauphasen mit insgesamt über 110 Einzelmaßnahmen saniert. Am Ende der Sanierung steht ein zukunftssicherer Gebäudezustand, der den Anforderungen an einen modernen und effizienten Gerichts- und Vollzugsbetrieb entspricht, sowie moderne Arbeitsplätze für die Mitarbeitenden von Justizanstalt und Landesgericht. Das Justizzentrum Wien-Josefstadt wird bis 2032 umfangreich adaptiert.

Objekt & Facility Management

Das Objekt & Facility Management (OFM) der BIG bietet neben der umfassenden Hausverwaltung und bautechnischen Betreuung auch die technische Betriebsführung und setzt einen klaren Schwerpunkt auf das Energiemanagement der betreuten Liegenschaften.

Um das Wachstum in diesen zentralen Tätigkeitsfeldern weiter voranzutreiben, bietet die BIG maßgeschneiderte Dienstleistungspakete für Dritte an, mit besonderem Fokus auf den öffentlichen und öffentlichkeitsnahen Bereich.

Zukünftig wird das OFM der BIG weiterhin darauf ausgerichtet sein, bestehende sowie potenzielle Kund*innen gezielt im Energiemanagement und in weiteren spezialisierten Leistungsbereichen kompetent zu begleiten und umfassend zu beraten.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die entweder in der Gesamtergebnisrechnung oder in der Bilanz berücksichtigt hätten werden müssen oder die zu einer Angabenpflicht im Anhang führen.

Die Geschäftsleitung schlägt vor, eine Dividende in Höhe von EUR 206,0 Mio. zu beschließen und an den Eigentümer auszubezahlen. Es wird vorgeschlagen, von dem verbleibenden Bilanzgewinn 2024 EUR 87,6 Mio. in die freien Rücklagen umzubuchen und EUR 20,0 Mio. auf neue Rechnung vorzutragen. Dieser Gewinnverwendungsvorschlag muss noch durch den Aufsichtsrat geprüft und von der Generalversammlung beschlossen werden, sodass der endgültige Beschluss von diesem Vorschlag abweichen kann.

Sonstiges

10.1 Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft verfügt über keine Zweigniederlassungen.

Wien, 10. März 2025

Die Geschäftsführung

Mag. Dr. Christine Dornaus

DI Gerald Beck

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

**Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.,
Wien,**

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2024 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der Verordnung (EU) Nr. 537/2014 (im Folgenden AP-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmens- und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise bis zum Datum dieses Bestätigungsvermerks ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bewertung des Immobilienvermögens

Siehe Anhang zum Jahresabschluss Kapitel 2.2 und 2.3.

Das Risiko für den Abschluss

Das Sachanlagevermögen der Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) besteht zum überwiegenden Teil aus Immobilienvermögen und beträgt rund 70 % der Bilanzsumme. Aufgrund der Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten liegen die Buchwerte insgesamt deutlich unter den Marktwerten. In Einzelfällen kann der beizulegende Zeitwert am Bilanzstichtag unter den fortgeführten Anschaffungskosten liegen, was eine Einschätzung erforderlich macht, inwieweit es sich um eine dauerhafte Wertminderung handelt, die zu einer außerplanmäßigen Abschreibung führt. Weiters ist bei in der Vergangenheit durchgeführten außerplanmäßigen Abschreibungen zu beurteilen, in welchem Ausmaß eine Zuschreibung am Bilanzstichtag aufgrund des Wertaufholungsgebotes zu erfolgen hat. Die BIG beauftragt jährlich externe Gutachter, um das Unternehmen bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes für einen Teil des Immobilienvermögens zu unterstützen, wobei in einem Zeitraum von drei Jahren sämtliche Immobilien zumindest einmal extern bewertet werden.

Die Bewertung des Immobilienvermögens beruht somit auf den Einschätzungen der zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte herangezogenen Inputfaktoren, wie zum Beispiel die erwarteten künftigen Mieteinnahmen, Kapitalisierungszinssätze sowie weitere Parameter. Diese Einschätzungen sind mit Unsicherheit behaftet. Dabei besteht das Risiko, dass aufgrund von nicht angemessenen Bewertungen das Immobilienvermögen im Jahresabschluss zu hoch oder zu niedrig ausgewiesen ist.

Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Wir haben die Bewertung des unter den Sachanlagen ausgewiesenen Immobilienvermögens wie folgt beurteilt:

- Wir haben ein Verständnis über den Bewertungsprozess und die diesbezüglich unternehmensintern eingerichteten Kontrollen erlangt und die Wirksamkeit ausgewählter interner Kontrollen überprüft.
- Wir haben die Objektivität, Unabhängigkeit und Expertise der externen Sachverständigen beurteilt.
- Auf Basis einer Stichprobe haben wir die im Bewertungsmodell für die Immobiliengutachten

verwendeten stichtagsbezogenen objektspezifischen Basisdaten, wie laufende Miete und Fläche, mit den zugrunde liegenden Daten der Gesellschaft abgeglichen.

- Unter Einbeziehung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten haben wir die von den Gutachtern verwendeten Bewertungsmodelle stichprobenhaft auf ihre Konformität mit den Grundsätzen der Immobilienbewertung hin beurteilt und die wesentlichen Bewertungsannahmen und -parameter, wie etwa die erwarteten künftigen Mieteinnahmen sowie die Liegenschaftszinssätze, hinsichtlich ihrer Angemessenheit kritisch gewürdigt und mit externen Marktdaten abgestimmt.
- Wir haben die beizulegenden Zeitwerte des gesamten Immobilienbestandes anhand der Bruttorenditen der einzelnen Objekte mit am Markt beobachtbarer Daten plausibilisiert.
- Bei Immobilien, deren Wertermittlung am Bilanzstichtag länger als ein Jahr zurückliegt, haben wir die vom Unternehmen vorgenommenen Analysen zur Wertentwicklung kritisch gewürdigt.
- Bei Immobilien, deren beizulegender Zeitwert am Bilanzstichtag unter den fortgeführten Anschaffungskosten lag, haben wir die Einschätzung des Managements darüber, ob die Wertminderung voraussichtlich von Dauer ist kritisch beurteilt. Bei in der Vergangenheit außerplanmäßig abgeschrieben Immobilien, deren beizulegender Zeitwert über dem Buchwert am Bilanzstichtag liegt, haben wir untersucht, ob eine entsprechende Wertaufholung auf den niedrigeren Wert aus fortgeführten Anschaffungskosten ohne außerplanmäßige Abschreibung und dem beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag erfolgt ist.

Sonstiger Sachverhalt

Der Jahresabschluss der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. für das am 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr wurde von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der am 1. März 2024 ein uneingeschränktes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen im Geschäftsbericht, ausgenommen den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bestätigungsvermerk. Der Geschäftsbericht wird uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen, und wir werden keine Art der Zusicherung darauf geben.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Ziele sind hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der AP-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen

wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der AP-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser

Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.

- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.
- Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.
- Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält die nach § 243a UGB zutreffenden Angaben, und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld haben wir keine wesentlichen fehlerhaften Angaben im Lagebericht festgestellt.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 AP-VO

Wir wurden von der Generalversammlung am 20. März 2024 als Abschlussprüfer gewählt und am 20. März 2024 vom Aufsichtsrat mit der Abschlussprüfung der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2024 endende Geschäftsjahr beauftragt.

Wir sind ohne Unterbrechung seit dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 Abschlussprüfer der Gesellschaft.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt „Bericht zum Jahresabschluss“ mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der AP-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs. 1 der AP-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von der geprüften Gesellschaft gewahrt haben.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Thomas Smrekar.

Wien
10. März 2025

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Thomas Smrekar
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs. 2 UGB zu beachten.

KONZERN- ABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2024

Wien, 10. März 2025

Inhalt

1.	BERICHTENDES UNTERNEHMEN	67
2.	GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG	67
	2.1 Funktionale und Darstellungswährung	67
	2.2 Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen	67
3.	GESCHÄFTSSEGMENTE	69
	3.1 Grundlagen der Segmentierung	69
	3.2 Informationen über die berichtspflichtigen Segmente	70
	3.3 Wichtiger Kunde	71
4.	ÄNDERUNGEN VON RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN	72
	4.1 Neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen erstmalig verpflichtend anwendbar bzw. freiwillig angewendet	72
	4.2 Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet wurden	73
5.	BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	74
	5.1 Konsolidierungsgrundsätze	74
	5.2 Fremdwährung	75
	5.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	75
	5.4 Sachanlagen und selbst genutzte Immobilien	75
	5.5 Immaterielle Vermögenswerte	75
	5.6 Leasingverhältnisse	75
	5.7 Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten	77
	5.8 Vorräte	77
	5.9 Leistungen an Arbeitnehmer*innen	78
	5.10 Rückstellungen	78
	5.11 Nachbesserungsverpflichtung der BIG gegenüber der Republik Österreich	78
	5.12 Umsatzerlöse	79
	5.13 Ertragsteuern	80
	5.14 Geldflussrechnung	82
	5.15 Finanzergebnis	82
	5.16 Finanzinstrumente	82
	5.17 Derivative Finanzinstrumente und Bilanzierung von Sicherungsgeschäften	83
	5.18 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	83

Inhalt

6.	KONSOLIDIERUNGSKREIS	84
	6.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises	84
	6.2 Vollkonsolidierte Unternehmen	84
	6.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	86
	6.4 Erstkonsolidierungen	87
	6.5 Konsolidierungskreisänderungen	88
	6.6 Endkonsolidierungen	89
7.	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	90
	7.1 Konzerngesamtergebnisrechnung	90
8.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ	94
	8.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	94
	8.2 Selbst genutzte Immobilien, sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	101
	8.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	102
	8.4 Sonstige Vermögenswerte	103
	8.5 Vorräte	103
	8.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte	103
	8.7 Liquide Mittel	105
	8.8 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	105
	8.9 Eigenkapital	105
	8.10 Personalrückstellungen	106
	8.11 Sonstige Rückstellungen	108
	8.12 Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern	108
	8.13 Finanzverbindlichkeiten	109
	8.14 Ertragsteuern	112
	8.15 Sonstige Verbindlichkeiten	114
9.	SONSTIGE ANGABEN	115
	9.1 Leasingverhältnisse als Leasingnehmer	115
	9.2 Leasingverhältnisse als Leasinggeber	116
	9.3 Finanzinstrumente	116
	9.4 Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	122
	9.5 Aufwendungen für den/die Abschlussprüfer*in	124
	9.6 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten	124
	9.7 Verpflichtungen für den Erwerb von langfristigem Anlagevermögen	124
	9.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	124

Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	Anhangsangabe	2024	2023
Umsatzerlöse	7.1.1	1.533.363,0	1.422.347,3
Bestandsveränderung	7.1.2	153.071,0	78.967,3
Sonstige betriebliche Erträge	7.1.3	21.047,2	29.371,8
Ergebnis aus dem Abgang von Immobilien	7.1.4	2.200,7	-12.877,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	7.1.5	0,0	354,7
Materialaufwand	7.1.6	-690.956,0	-557.866,3
Personalaufwand	7.1.7	-105.635,1	-93.981,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.1.8	-32.593,3	-31.847,1
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		880.497,5	834.468,5
Abschreibungen		-4.718,6	-4.543,0
Abwertung Vorratsvermögen	7.1.9	-7.366,7	0,0
Neubewertungsergebnis	7.1.10	426.730,8	659.998,4
Betriebsergebnis (EBIT)		1.295.143,0	1.489.923,9
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	-506,4	3.477,6
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	6.6, 9.4	7.563,6	17.653,6
Finanzaufwendungen	7.1.11	-164.484,0	-139.386,7
Sonstiges Finanzergebnis	7.1.12	25.007,2	27.337,3
Finanzergebnis		-139.476,8	-112.049,4
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		1.162.723,5	1.399.005,7
Ertragsteuern	8.14	-278.260,0	-324.796,2
I. Gewinn der Periode		884.463,5	1.074.209,5
<i>Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen</i>		811,8	3.984,9
<i>Davon Muttergesellschaft zuzurechnen</i>		883.651,7	1.070.224,6
Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wurden oder werden können			
Ergebnis aus Cashflow Hedges	7.1.13	8.295,5	6.684,2
Steuereffekt	8.14	-1.908,0	-1.537,4
Posten, die nie in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden			
Neubewertung der Schuld aus leistungsorientierten Versorgungsplänen	8.10	-379,8	-429,8
Steuereffekt	8.14	87,3	98,8
II. Sonstiges Ergebnis		6.095,2	4.815,9
III. Gesamtergebnis		890.558,6	1.079.025,4
<i>Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen</i>		811,8	3.984,9
<i>Davon Muttergesellschaft zuzurechnen</i>		889.746,9	1.075.040,5

Konzernbilanz

Aktiva

in TEUR	Anhangsangabe	31.12.2024	31.12.2023
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.1	18.200.798,2	17.224.842,6
Selbst genutzte Immobilien	8.2	40.679,4	41.686,9
Sonstige Sachanlagen	8.2	48.270,1	32.228,1
Immaterielle Vermögenswerte	8.2	780,3	649,2
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	449.493,5	485.191,5
Derivative Finanzinstrumente	9.3	106.711,5	100.003,2
Sonstige Vermögenswerte	8.4	141.978,0	159.919,1
Langfristiges Vermögen		18.988.711,2	18.044.520,6
Vorräte	8.5	692.893,6	312.490,3
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.6	88.659,0	68.609,2
Liquide Mittel	8.7	193.934,7	304.572,8
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	8.8	0,0	7.094,2
Kurzfristiges Vermögen		975.487,3	692.766,5
Aktiva gesamt		19.964.198,5	18.737.287,1

Passiva

in TEUR	Anhangsangabe	31.12.2024	31.12.2023
Nennkapital	8.9	226.000,0	226.000,0
Sonstige Rücklagen	8.9	26.632,9	20.537,8
Gewinnrücklagen	8.9	10.996.674,9	10.365.296,3
Der Muttergesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital		11.249.307,8	10.611.834,1
Nicht beherrschende Anteile	8.9	13.903,2	13.091,4
Eigenkapital		11.263.210,9	10.624.925,5
Finanzverbindlichkeiten	8.13	4.991.923,0	4.711.388,4
Personalarückstellungen	8.10	12.073,6	11.653,7
Sonstige Rückstellungen	8.11	66.526,5	64.395,7
Sonstige Verbindlichkeiten	8.15	10.415,4	12.028,2
Derivative Finanzinstrumente	9.3	4.979,6	5.066,6
Passive latente Steuern	8.14	2.414.056,6	2.261.402,4
Langfristige Verbindlichkeiten		7.499.974,7	7.065.934,9
Finanzverbindlichkeiten	8.13	468.677,7	350.377,4
Personalarückstellungen	8.10	12.461,7	11.999,2
Sonstige Rückstellungen	8.11	296.228,3	277.475,0
Rückstellung für tatsächliche Ertragsteuern	8.12	16.287,4	11.573,5
Sonstige Verbindlichkeiten	8.15	407.329,4	395.001,6
Derivative Finanzinstrumente	9.3	28,2	0,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten		1.201.012,8	1.046.426,8
Passiva gesamt		19.964.198,5	18.737.287,1

Konzern-Geldflussrechnung

in TEUR	Anhangsangabe	2024	2023
Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit:			
Ergebnis vor Ertragsteuern		1.162.723,5	1.399.005,7
Zinsergebnis	7.1.11, 7.1.12	143.306,2	123.444,9
Abschreibungen	8.2	4.718,6	4.543,0
Abwertung Vorratsvermögen	7.1.9	7.366,7	0,0
Neubewertungsergebnis	7.1.10	-426.730,8	-659.998,4
Zeitwertänderung Derivate und Folgebewertung Anleihen	7.1.11, 7.1.12	-1.957,5	-10.215,5
Ergebnisanteile von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	506,4	-3.477,6
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	-7.563,6	-17.653,6
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und sonstigen Vermögenswerten	7.1.4, 7.1.5	-2.200,7	12.877,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	7.1.5	0,0	-354,7
Gewinn aus Abgang von zur Veräußerung bestimmtem langfristigen Vermögen	8.8	-5.439,2	0,0
Abwertung sonstige Beteiligungen	7.1.11	4.305,1	0,0
Sonstige unbare Transaktion		-2.386,9	-3.102,1
Cashflow aus dem Ergebnis		876.647,7	845.069,1
Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing	8.4, 8.6	5.890,2	4.911,5
Veränderung Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.4, 8.5, 8.6	-136.599,8	-60.336,2
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.15	-21.147,8	26.769,3
Veränderung Personalrückstellungen	8.10	135,1	1.056,0
Veränderung sonstige Rückstellungen, sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	8.11, 8.15	57.724,8	54.804,8
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		-93.997,6	27.205,4
Gezahlte Ertragsteuern	8.14	-123.109,9	-107.471,9
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit		659.540,1	764.802,6
Geldflüsse aus Investitionstätigkeit:			
Erwerb von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	8.1, 8.2	-493.796,4	-436.377,3
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener liquider Mittel	6.4	-8.067,3	-90.410,3
Einzahlungen aus dem Abgang von Tochterunternehmen	6.6	0,0	523,1
Auszahlungen im Zusammenhang mit nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	-2.712,3	-9.052,6
Einzahlungen aus dem Abgang von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	6.6, 8.3	27.379,5	27.438,9
Einzahlungen aus dem Abgang von zur Veräußerung bestimmtem langfristigen Vermögen	8.8	6.465,6	0,0
Erhaltene Dividenden	8.3	6.245,5	22.310,3
Vergabe von Ausleihungen	8.4	-5.130,2	-7.236,1
Rückzahlungen von Ausleihungen	8.4	7.403,6	30.932,6
Erhaltene Zinsen	7.1.12	10.680,9	10.834,8
Veräußerung von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	7.1.4	4.023,9	28.871,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-447.507,2	-422.165,0
Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit:			
Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	8.13	-2.339.309,7	-2.893.028,0
Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	8.13	2.418.913,3	3.136.070,8
Gezahlte Zinsen	7.1.11.	-141.357,3	-131.340,9
Gezahlte Dividende	8.9	-250.000,0	-250.000,0
Auszahlungen für Nachbesserung	5.11, 8.9	-3.650,2	-19.649,4
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten	9.1.4	-7.267,1	-9.011,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-322.671,1	-166.958,9
Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel)		-110.638,1	175.678,7
Liquide Mittel 01.01.	8.7	304.572,8	128.894,1
Liquide Mittel 31.12.	8.7	193.934,7	304.572,8
Nettoveränderung der liquiden Mittel		-110.638,1	175.678,7

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in TEUR	Stammkapital	Cashflow Hedge-Rücklage	Neubewertung IAS 19	Neubewertung IAS 16	Gewinnrücklage	Der Muttergesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital gesamt
Stand am 01.01.2024	226.000,0	969,5	-905,1	20.473,3	10.365.296,3	10.611.834,1	13.091,4	10.624.925,5
Gewinn					883.651,7	883.651,7	811,8	884.463,5
Sonstiges Ergebnis		6.387,6	-292,4	0,0		6.095,2	0,0	6.095,2
Gesamtergebnis	0,0	6.387,6	-292,4	0,0	883.651,7	889.746,9	811,8	890.558,6
Transaktionen mit Eigentümern								
Nachbesserungsverpflichtung					-2.273,1	-2.273,1		-2.273,1
Ausschüttung					-250.000,0	-250.000,0		-250.000,0
Gesamte Transaktion mit Eigentümern	0,0	0,0	0,0	0,0	-252.273,1	-252.273,1	0,0	-252.273,1
Stand am 31.12.2024	226.000,0	7.357,1	-1.197,5	20.473,3	10.996.674,9	11.249.307,8	13.903,2	11.263.210,9
Anhangsangabe	8,9	8,9	8,9	8,9	5.11, 8,9	8,9	8,9	8,9

in TEUR	Stammkapital	Cashflow Hedge-Rücklage	Neubewertung IAS 19	Neubewertung IAS 16	Gewinnrücklage	Der Muttergesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital gesamt
Stand am 01.01.2023	226.000,0	-4.177,3	-574,1	20.473,3	9.565.303,2	9.807.025,1	9.106,5	9.816.131,6
Gewinn					1.070.224,6	1.070.224,6	3.984,9	1.074.209,5
Sonstiges Ergebnis		5.146,8	-330,9	0,0		4.815,9	0,0	4.815,9
Gesamtergebnis	0,0	5.146,8	-330,9	0,0	1.070.224,6	1.075.040,5	3.984,9	1.079.025,4
Transaktionen mit Eigentümern								
Nachbesserungsverpflichtung					-4.612,9	-4.612,9		-4.612,9
Ausschüttung					-265.618,7	-265.618,7		-265.618,7
Gesamte Transaktion mit Eigentümern	0,0	0,0	0,0	0,0	-270.231,6	-270.231,6	0,0	-270.231,6
Stand am 31.12.2023	226.000,0	969,5	-905,1	20.473,3	10.365.296,3	10.611.834,1	13.091,4	10.624.925,5
Anhangsangabe	8,9	8,9	8,9	8,9	5.11, 8,9	8,9	8,9	8,9

Anhang zum Konzernabschluss

1. Berichtendes Unternehmen

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. („BIG“) ist ein Unternehmen mit Sitz in Österreich. Die Adresse des eingetragenen Sitzes des Unternehmens lautet Trabrennstraße 2c, 1020 Wien. Der Konzernabschluss umfasst die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. und ihre Tochterunternehmen (zusammen als „BIG Konzern“ bezeichnet).

Der Konzern ist fast ausschließlich in Österreich tätig und besitzt, bewirtschaftet und entwickelt Immobilien im Bereich der öffentlichen Infrastruktur und im Bereich der Büro- und Wohnimmobilien für private und gewerbliche Mieter*innen.

2. Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernabschluss der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB erstellt. Er wurde von der Geschäftsführung am 10. März 2025 zur Veröffentlichung genehmigt. Abschlussstichtag des Konzerns und aller im Konzern einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember 2024. Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte unter der Going-Concern-Prämisse.

2.1 Funktionale und Darstellungswährung

Dieser Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Unternehmens, dargestellt. Alle in Euro dargestellten Finanzinformationen wurden, soweit nicht anders angegeben, auf die nächste Tausenderstelle gerundet. Bei der Summierung von Beträgen können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

2.2 Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Die Erstellung des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS erfordert Ermessensbeurteilungen, Schätzungen und die Festlegung von Annahmen über künftige Entwicklungen durch das Management des BIG Konzerns, die den Ansatz und den Wert von Vermögenswerten und Schulden, die Angabe von sonstigen Verpflichtungen am Bilanzstichtag und den

Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Berichtsjahres wesentlich beeinflussen.

Der BIG Konzern ist mit klimabezogenen physischen und klimabezogenen Übergangsrisiken konfrontiert. Der Anstieg physischer Klimarisiken wie etwa häufiger auftretende Extremwetterereignisse (z.B. Hochwasser, starke Schneelast, Erdbeben) kann zu erheblichen Schäden an Gebäuden und Liegenschaften führen. Zudem können allmähliche klimatische Veränderungen (z.B. Temperaturanstieg) zu einer Erhöhung der Betriebskosten beitragen. Diese potenziellen zukünftigen Schäden betreffen nicht nur die bauliche Integrität von Immobilien, sondern auch ihre langfristige Nutzbarkeit und Wertstabilität.

Im Rahmen der EU-Taxonomie-Klimarisikoanalyse wurden die physischen Klimarisiken auf das Portfolio analysiert und die Risiken Hochwasser/Überschwemmung, starke Schneelast und Erdbeben für einzelne Gebäude des Portfolios als besonders relevant identifiziert. Im Rahmen der Vulnerabilitätsanalyse werden die identifizierten Klimarisiken objektbezogen analysiert und bei Bedarf Maßnahmen bzw. erweiterte Maßnahmen zur Risikoreduktion abgeleitet.

Vor dem Hintergrund, dass die Immobilienwirtschaft einen wesentlichen Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen leisten soll, wird auch in der Liegenschaftsbewertung zunehmend Augenmerk auf die Befundung und Einwertung von klimabezogenen Risiken gelegt. Dieser Prozess steht zwar noch am Anfang und der Markt beginnt gerade mit der Festlegung und dem Einpreisen solcher Kriterien, jedoch ist davon auszugehen, dass vollumfängliche Auswirkungen auf die Fair Values

schrittweise in den nächsten Jahren sichtbar werden. Frühzeitige Investitionen zur Verbesserung der Resilienz in Bezug auf klimabezogene Risiken der Liegenschaften können nicht nur drohende Wertverluste vermeiden, sondern eine Steigerung der Attraktivität der Objekte für z.B. Mieter*innen erreichen. Langfristige negative Entwicklungen aufgrund des Klimawandels wie ein deutlicher Anstieg der Temperaturen sowie die Häufigkeit von Wetterextremen können Auswirkungen auf die zukünftige Wertentwicklung haben. Besonders Objekte in Regionen, die direkt die Folgen des Klimawandels zu spüren bekommen, könnten ohne Maßnahmen in ihrem Wert beeinflusst werden. Durch die Umsetzung von Nachhaltigkeitskonzepten wird diesem Risiko aktiv begegnet.

Das Risiko höherer Finanzierungskosten für nicht EU-Taxonomie-konforme Immobilien entsteht durch die zunehmende Bedeutung von Nachhaltigkeitskriterien in der Finanzwelt. Auch besteht das Risiko der Einschränkungen bei der Vermietung von Flächen aufgrund von Veränderungen der Mindeststandards an Klimaschutz und Energieeffizienz auf der Nachfrageseite.

Die klimabezogenen Risiken haben im Geschäftsjahr 2024 keine wesentlichen Auswirkungen auf die für die Erstellung des Konzernabschlusses verwendeten Annahmen und Schätzungsparameter, und es wurden keine neuen Verpflichtungen oder Sachverhalte, welche zu einer Rückstellungsbildung führen, identifiziert.

Die Klimarisiken haben aktuell somit keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss des BIG Konzerns.

Bei den folgenden Annahmen besteht ein nicht unerhebliches Risiko, das zu einer wesentlichen Anpassung von Vermögenswerten und Schulden im nächsten Berichtsjahr führen kann:

- Im Rahmen der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 18.200.798,2 (Vorjahr: TEUR 17.224.842,6) ergeben sich eine Reihe von Schätzungen zur Anwendung, die im Zeitablauf wesentlichen Schwankungen unterliegen können.
- Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 362.754,9 (Vorjahr: TEUR 341.870,7) erfolgt aufgrund bestmöglicher Schätzungen, die zum Teil durch Sachverständige durchgeführt werden. Bei der Rückstellungsbewertung werden insbesondere Erfahrungswerte aus der Vergangenheit, Wahrscheinlichkeiten über den Ausgang von Rechtsstreitigkeiten oder von abgabenrechtlichen Verfahren, zukünftige Kostenentwicklungen, Zinssatzannahmen usw. berücksichtigt.

- Für die Bewertung der bestehenden Abfertigungs-, Pensions- und Jubiläumsgeldverpflichtungen mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 12.073,6 (Vorjahr: TEUR 11.653,7) werden Annahmen für Zinssatz, Pensionsantrittsalter, Lebenserwartung, Fluktuation und künftige Bezugssteigerungen verwendet.

Informationen über weitere Ermessensentscheidungen bei der Anwendung der Rechnungslegungsmethoden, die die im Konzernabschluss erfassten Beträge am wesentlichsten beeinflussen, sind in den nachstehenden Anhangsangaben enthalten:

- Anhangsangabe: 5.1 Konsolidierungsgrundsätze – Beurteilung, ob ein Beherrschungsverhältnis besteht und Beurteilung, ob ein Erwerb von Vermögenswerten oder ein Erwerb von Tochterunternehmen (Unternehmenszusammenschluss) vorliegt.
- Anhangsangabe: 5.6 Leasingverhältnisse – Bestimmung der Laufzeit der Leasingverträge
- Anhangsangabe: 5.12 Umsatzrealisierung – Realisierung des Umsatzes bei der Entwicklung von Eigentumswohnungen bzw. Mieterinvestitionen über einen Zeitraum.

3. Geschäftssegmente

3.1 Grundlagen der Segmentierung

Die interne Berichterstattung und somit die Grundlage für Unternehmensentscheidungen in der BIG basiert auf den Segmenten Spezialimmobilien (diese umfassen im Wesentlichen Objekte mit einem besonderen Sicherheitsaspekt wie z.B. Gefängnisse sowie Sonderimmobilien von untergeordneter wirtschaftlicher Bedeutung für das Unternehmen wie z.B. Stollen, Kriegerfriedhöfe), Schulen, Universitäten und dem Segment Sonstiges, welches das Objekt & Facility Management (OFM) und die Verwaltung inkludiert.

Das Objekt & Facility Management gliedert sich in Objektmanagement (technische Instandhaltung und Hausverwaltung) und Facility Services (Dienstleistungen wie Inspektion und Wartung von Betriebsanlagen, Erstellung von Prüfberichten, Sicherheitsdienste). Es erbringt sowohl intern als auch extern Leistungen. Aufgrund von Unwesentlichkeit werden diese zusammengefasst dargestellt.

Die interne Berichterstattung und Steuerung des ARE Teilkonzerns umfasst die Bereiche konsolidierter Bestand und konsolidierte Entwicklung.

Das Portfolio des als Segment gesteuerten konsolidierten Bestandsgeschäfts des ARE Teilkonzerns umfasst Büro-, Gewerbe- und Wohnungliegenschaften. Die ARE nützt im Sinne ihrer Strategie sich ergebende Marktchancen zum Erwerb von Immobilien.

Das konsolidierte Entwicklungsgeschäft umfasst die Projektentwicklung innovativer Wohn-, Büro- und Gewerbeimmobilien.

Der in der Spalte „Anpassungen und Konsolidierungseffekte BIG Teilkonzern“ unter der Position „davon externe Umsatzerlöse“ ausgewiesene Betrag resultiert aus externen Erlösen für die Weiterverrechnung von Mieterinvestitionen. Da es sich hierbei um einen ergebnisneutralen Durchlaufposten handelt, erfolgt die Zuordnung erst auf Gesamtebene und somit nicht bereits umsatz erhöhend in den Segmenten. Bei allen anderen Anpassungen handelt es sich um interne Verrechnungen zwischen den Segmenten sowie um konsolidierungsbedingte Anpassungen zu den konzerninternen Geschäftsfällen im BIG Teilkonzern, die auf Gesamtebene wieder zu eliminieren sind.

Die Konsolidierungsüberleitungs-Spalte und die Konsolidierungseffekte-Spalte BIG Konzern betreffen größtenteils konsolidierungsbedingte Anpassungen zu konzerninternen Geschäftsfällen (Aufwands-/Ertragskonsolidierung) bezogen auf den ARE Teilkonzern bzw. den BIG Gesamtkonzern.

Die Kennzahl Bautätigkeit subsumiert sowohl Instandhaltungsaufwendungen als auch Investitionen in das langfristige und kurzfristige Vermögen.

Darüber hinaus enthält das Investitionsvolumen sowohl die Neubau- und Sanierungsinvestitionen in Bestandsimmobilien des Konzerns als auch Investitionen für Projektentwicklungen in 100%igen Konzerngesellschaften sowie 100 % der Investitionen in Projektentwicklungen mit einer Beteiligung über 40 % und anteilige Investitionen bei einer Beteiligung unter 40 %, sofern der Konzern operativ in der Gesellschaft tätig ist. Diese Kennzahl dient zur Steuerung und Berichterstattung über die Entwicklung des Immobilienvermögens sowie der Projektentwicklung.

Für die Zuordnung zu Bestand und Entwicklung ist darüber hinaus die Segmentzuordnung und nicht der Ausweis der Immobilie unter IAS 2 oder IAS 40 maßgeblich.

3.2 Informationen über die berichtspflichtigen Segmente

Informationen bezüglich der Ergebnisse jedes berichtspflichtigen Segments sind nachstehend aufgeführt:

31.12.2024

in TEUR	Spezial- immobilien	Schulen	Universitäten	Sonstige*
Umsatzerlöse	122.942,7	473.505,5	450.860,8	94.246,2
<i>davon Mieterlöse</i>	100.196,3	428.868,9	388.985,5	0,0
<i>davon externe Umsatzerlöse</i>	120.730,3	473.505,5	450.541,7	23.698,3
<i>davon konzerninterne Umsatzerlöse</i>	2.212,4	0,0	319,0	70.548,0
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)	76.569,4	305.701,8	292.681,4	14.053,2
Neubewertungsergebnis	50.672,9	95.301,6	161.544,4	0,0
Betriebsergebnis (EBIT)	127.085,9	400.770,7	453.810,5	11.454,2
Equity-Ergebnis			21.738,0	-54,1
Finanzergebnis				
Ertragsteuern und latente Steuern				
Gewinn der Periode				
Kennzahlen zur Bautätigkeit	82.739,4	258.766,7	289.440,0	0,0
Instandhaltungsaufwand	17.312,7	108.896,9	82.510,5	0,0
Investitionen aus Bautätigkeit	65.426,6	149.869,8	206.929,5	0,0

* Objekt & Facility Management und Verwaltung

31.12.2023

in TEUR	Spezial- immobilien	Schulen	Universitäten	Sonstige*
Umsatzerlöse	109.947,1	435.252,0	413.737,7	81.391,6
<i>davon Mieterlöse</i>	89.784,0	392.954,1	355.708,7	-168,9
<i>davon externe Umsatzerlöse</i>	108.218,2	435.227,3	413.712,5	16.296,2
<i>davon konzerninterne Umsatzerlöse</i>	1.728,9	24,7	25,2	65.095,4
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)	68.239,8	304.971,6	263.452,0	9.028,4
Neubewertungsergebnis	79.866,4	192.980,2	272.832,5	0,0
Betriebsergebnis (EBIT)	148.018,7	497.839,2	535.962,5	6.203,6
Equity-Ergebnis			21.013,7	-1.025,5
Finanzergebnis				
Ertragsteuern und latente Steuern				
Gewinn der Periode				
Kennzahlen zur Bautätigkeit	41.570,0	208.765,1	224.552,2	0,0
Instandhaltungsaufwand	17.295,8	81.363,3	69.333,1	0,0
Investitionen aus Bautätigkeit	24.274,2	127.401,8	155.219,2	0,0

* Objekt & Facility Management und Verwaltung

Anpassungen und Konsolidierungseffekte BIG Teilkonzern	BIG Teilkonzern IFRS	ARE Bestand konsolidiert	ARE Entwicklung konsolidiert	Konsolidierungsüberleitung	ARE Teilkonzern IFRS	Konsolidierungseffekte BIG Konzern	BIG Konzern IFRS
49.646,7	1.191.202,0	326.949,2	45.401,6	-3.250,2	369.100,7	-26.939,7	1.533.363,0
-392,2	917.658,5	254.087,9	3.298,7	-391,5	256.995,1	-4.752,5	1.169.901,2
103.226,1	1.171.701,9	317.254,2	43.980,7	0,0	361.235,0	426,1	1.533.363,0
-53.579,3	19.500,1	9.694,9	1.420,9	-3.250,2	7.865,7	-27.365,8	0,0
941,9	689.947,7	179.322,7	11.295,2	-58,6	190.559,3	-9,6	880.497,5
12,5	307.531,5	121.415,9	-3.959,3	0,0	117.456,6	1.742,7	426.730,8
954,4	994.075,7	300.556,3	-102,3	-58,6	300.395,4	671,9	1.295.143,0
0,0	21.683,9		-14.626,7		-14.626,7		7.057,2
							-139.476,8
							-278.260,0
							884.463,5
-10.487,8	620.458,3	140.020,6	321.740,7	0,0	461.761,3	-2.897,3	1.079.322,2
-10.489,7	198.230,4	53.533,1	123,1	0,0	53.656,2	-2.897,3	248.989,4
1,9	422.227,8	86.487,4	321.617,6	0,0	408.105,1	0,0	830.332,9

Anpassungen und Konsolidierungseffekte BIG Teilkonzern	BIG Teilkonzern IFRS	ARE Bestand konsolidiert	ARE Entwicklung konsolidiert	Konsolidierungsüberleitung	ARE Teilkonzern IFRS	Konsolidierungseffekte BIG Konzern	BIG Konzern IFRS
52.785,2	1.093.113,5	302.657,1	52.997,6	-1.583,8	354.070,9	-24.837,1	1.422.347,3
0,0	838.277,9	233.919,4	1.390,1	-370,3	234.939,2	-4.360,7	1.068.856,4
101.397,2	1.074.851,4	296.141,8	51.443,6	0,0	347.585,4	-89,4	1.422.347,3
-48.612,0	18.262,2	6.515,3	1.554,0	-1.583,8	6.485,5	-24.747,7	0,0
180,7	645.872,5	176.045,2	11.726,5	190,0	187.961,7	634,3	834.468,5
10,4	545.689,5	121.859,3	-7.933,3	0,0	113.926,1	382,8	659.998,4
191,1	1.188.215,1	297.819,9	3.743,1	190,0	301.753,0	-44,2	1.489.923,9
0,0	19.988,2		1.143,0		1.143,0		21.131,2
							-112.049,4
							-324.796,2
							1.074.209,5
-9.572,0	465.315,4	126.242,9	276.518,2	1,7	402.762,8	-2.628,4	865.449,8
-9.642,6	158.349,6	37.911,3	120,7	1,7	38.033,7	-2.628,4	193.754,9
70,6	306.965,8	88.331,6	276.397,5	0,0	364.729,1	0,0	671.694,9

3.3 Wichtiger Kunde

Die Umsatzerlöse mit der Republik Österreich betragen TEUR 1.404.979,1 (Vorjahr: TEUR 1.294.007,3), somit 92 % (Vorjahr: 91 %) der Gesamterlöse des Konzerns (siehe Punkt 7.1.1) und betreffen alle Geschäftssegmente des Konzerns.

4. Änderungen von Rechnungslegungsmethoden

4.1 Neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen, erstmalig verpflichtend anwendbar bzw. freiwillig angewendet

Erstmals zum 1. Jänner 2024 sind folgende neue bzw. geänderte Standards anwendbar, wobei sich für die BIG keine wesentlichen Auswirkungen ergeben:

Standard	Titel des Standards bzw. der Änderung	Verpflichtende Erstanwendung
IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2024
IAS 1	Langfristige Schulden mit Nebenbedingungen (Covenants)	01.01.2024
IFRS 16	Leasingverbindlichkeiten aus einer Sale-and-Leaseback-Transaktion	01.01.2024
Änderungen an IAS 7 und IFRS 7	Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen	01.01.2024

IAS 1 Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig

Diese Änderungen betreffen ausschließlich den Ausweis von Schulden und haben keine Auswirkungen auf die Höhe oder den Zeitpunkt der Erfassung von Schulden.

Es wird klargestellt, dass nur ein bestehendes substantielles Recht für die Klassifizierung einer Schuld als kurz- oder langfristig herangezogen werden kann. Dabei muss das substantielle Recht die Erfüllung einer Schuld um mindestens zwölf Monate aufschieben können, unabhängig davon, ob dieses Recht tatsächlich ausgeübt wird. Falls das Recht mit bestimmten Bedingungen verknüpft ist, muss festgestellt werden, ob diese Bedingungen zum Abschlussstichtag erfüllt sind.

Die Formulierung im Standard wurde dementsprechend angepasst, sodass alle betroffenen Paragraphen auf diese Rechte Bezug nehmen. Im Rahmen der Änderung wurde außerdem eine Erläuterung des Kriteriums der „Erfüllung“ ergänzt. „Erfüllung“ bezieht sich demnach auf die Übertragung von Bargeld, Eigenkapitalinstrumenten oder anderen Vermögenswerten auf eine Gegenpartei.

Die Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

IAS 1 Langfristige Schulden mit Nebenbedingungen (Covenants)

Ergänzend zu den Änderungen zur Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig halten diese Änderungen fest, welche Nebenbedingungen (Covenants) die Klassifizierung einer Schuld beeinflussen.

In der Änderung wird spezifiziert, dass nur Nebenbedingungen, die am oder vor dem Abschlussstichtag erfüllt sein müssen, in die Beurteilung einer Schuld als kurz- oder langfristig miteinfließen. Dies gilt auch, wenn die Beurteilung über die Erfüllung der Bedingung erst nach dem Abschlussstichtag stattfindet.

Im Gegenteil dazu haben Nebenbedingungen, die erst nach dem Abschlussstichtag erfüllt sein müssen, keinen Einfluss auf die Beurteilung, ob eine Bedingung zur Aufschiebung der Erfüllung einer Schuld um mindestens zwölf Monate führt. Stattdessen müssen Informationen zu diesen Nebenbedingungen offengelegt werden, die einem Adressaten erlauben das Risiko einer Rückzahlung innerhalb der nächsten zwölf Monate zu verstehen. Dies umfasst eine Beschreibung der Bedingungen, den Buchwert der damit verbundenen Verbindlichkeiten sowie sonstige relevante Fakten und Umstände, die die Einhaltung der Bedingungen beeinflussen.

Die Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

IFRS 16 Leasingverbindlichkeiten aus einer Sale-and-Leaseback-Transaktion

Die Änderungen beinhalten Vorgaben für die Folgebewertung von Sale-and-Leaseback-Transaktionen mit variablen Leasingzahlungen.

Im Rahmen der Folgebewertung darf es zu keiner Gewinnrealisierung im Zusammenhang mit dem zurückbehaltenen Nutzungsrecht kommen. Die Leasingverbindlichkeit muss daher um die zu Leasingbeginn bestimmten erwarteten Zahlungen reduziert werden, etwaige Abweichungen von den tatsächlichen Zahlungen werden erfolgswirksam erfasst.

Die Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen an IAS 7 und IFRS 7 Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen

Die Änderungen betreffen die Offenlegungsvorschriften für Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen, auch bekannt als Reverse-Factoring-Vereinbarungen. Ergänzend zu den bereits vorliegenden Vorschriften in den IFRS-Standards müssen zusätzlich Angaben zu den Bedingungen, den betroffenen Verbindlichkeiten und Fälligkeitszeitpunkten ausgewiesen werden. Des Weiteren wurden Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen als Beispiel in den Angabevorschriften gemäß IFRS 7 zum Liquiditätsrisiko aufgenommen.

Die Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

4.2 Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet wurden

Standard/Interpretation	Titel des Standards/der Interpretation	Verpflichtende Erstanwendung lt. IASB	EU-Übernahme
IAS 21	Fehlende Umtauschbarkeit	01.01.2025	01.01.2025
IFRS 9 / IFRS 7	Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten	01.01.2026	offen
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS	01.01.2026	offen
IFRS 18	Darstellung und Angaben im Abschluss	01.01.2027	offen
IFRS 19	Tochterunternehmen, die keiner öffentlichen Rechenschaftspflicht unterliegen: Angaben	01.01.2027	offen
Änderungen an IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	offen	offen

IFRS 18 – Darstellung und Angaben im Abschluss

Der im April 2024 veröffentlichte Standard IFRS 18 löst den bestehenden Standard IAS 1 – Darstellung des Abschlusses ab und führt zu einigen wesentlichen neuen Anforderungen.

Insbesondere betrifft der neue Standard die Gewinn- und Verlustrechnung – alle Erträge und Aufwendungen sind in fünf Kategorien einzuteilen: die betriebliche Kategorie, die Investitions-Kategorie, die Finanzierungs-Kategorie, die Ertragsteuern-Kategorie und die Aufgebene-Geschäftsbereiche-Kategorie. Außerdem führt der Standard eine neue verpflichtende Zwischensumme „Betriebsergebnis“ ein.

Weitere Änderungen betreffen unternehmensspezifische Leistungskennzahlen, diese sollen in einer gesonderten Anhangangabe angegeben werden, und verbesserte Vorgaben zur Dis-/Aggregation von Informationen innerhalb des Abschlusses. Bei der Darstellung der Cashflows nach der indirekten Methode wird das Betriebsergebnis die verpflichtende Ausgangsbasis für die Kapitalflussrechnung.

Derzeit überprüft der Konzern die möglichen Auswirkungen von IFRS 18, insbesondere auf die Struktur der Gewinn- und Verlustrechnung, die Kapitalflussrechnung und die neuen Angabeanforderungen.

Sonstige Standards

Der Konzern geht derzeit davon aus, dass sich aus den sonstigen in der Tabelle angeführten Standards und Interpretationen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben werden.

5. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

5.1 Konsolidierungsgrundsätze

Unternehmenszusammenschlüsse

Der Konzern bilanziert Unternehmenszusammenschlüsse nach der Erwerbsmethode, wenn der Konzern Beherrschung erlangt hat. Die beim Erwerb übertragene Gegenleistung sowie das erworbene identifizierbare Nettovermögen werden grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Jeder entstandene Geschäfts- oder Firmenwert wird jährlich auf Wertminderung überprüft. Zum Bilanzstichtag bestehen keine Firmenwerte. Konzerninterne Umgründungen werden unter Fortführung der Buchwerte erfasst.

Üblicherweise werden von der BIG nur Immobilienzweckgesellschaften erworben, die mangels entsprechender Prozesse keinen Geschäftsbetrieb (Business) aufweisen, sondern nur Immobilien, die aus der bisherigen Vermietung resultierende Forderungen und Verbindlichkeiten sowie die Refinanzierungsverbindlichkeiten beinhalten.

Tochterunternehmen

Tochterunternehmen sind vom Konzern beherrschte Unternehmen. Der Konzern beherrscht ein Unternehmen, wenn er schwankenden Renditen aus seinem Engagement bei dem Unternehmen ausgesetzt ist bzw. Anrechte auf diese besitzt und die Fähigkeit hat, diese Renditen mittels seiner Verfügungsgewalt über das Unternehmen zu beeinflussen. Die Abschlüsse von Tochterunternehmen sind im Konzernabschluss ab dem Zeitpunkt enthalten, an dem die Beherrschung beginnt, und bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung endet.

Nicht beherrschende Anteile

Nicht beherrschende Anteile werden zum Erwerbszeitpunkt zunächst mit ihrem entsprechenden Anteil am identifizierbaren Nettovermögen des erworbenen Unternehmens bewertet. Änderungen des Anteils des Konzerns an einem Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen, werden als Eigenkapitaltransaktionen bilanziert.

Verlust der Beherrschung

Verliert der Konzern die Beherrschung über ein Tochterunternehmen, bucht er die Vermögenswerte und Schulden des Tochterunternehmens und alle zugehörigen nicht beherrschenden Anteile und anderen Bestandteile am Eigenkapital aus. Jeder entstehende Gewinn oder Verlust wird im Gewinn oder Verlust erfasst. Jeder zurückbehaltene Anteil an dem ehemaligen Tochterunternehmen wird zum beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt des Verlustes der Beherrschung bewertet.

Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

Die Anteile des Konzerns an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen umfassen Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und an assoziierten Unternehmen.

Voraussetzung für die Klassifikation als assoziiertes Unternehmen ist das Vorliegen eines maßgeblichen Einflusses, jedoch liegt keine Beherrschung oder gemeinschaftliche Führung in Bezug auf die Finanz- und Geschäftspolitik vor. Dieser kann in der Regel durch das Vorliegen einer oder mehrerer Indikatoren festgestellt werden, die in IAS 28.6. definiert sind. Potenzielle Stimmrechte sind bei der Bestimmung, ob maßgeblicher Einfluss vorliegt, zu berücksichtigen. Die tatsächliche Ausübung des maßgeblichen Einflusses ist hingegen nicht erforderlich. Bei Vorliegen eines 20 % oder mehr erreichenden Stimmengewichts an einem Unternehmen wird maßgeblicher Einfluss vermutet.

Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine Vereinbarung, über die der Konzern die gemeinschaftliche Führung ausübt (wobei er Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzt), anstatt Rechte an deren Vermögenswerten und Verpflichtungen für deren Schulden zu haben.

Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Sie werden zunächst mit den Anschaffungskosten angesetzt, wozu auch Transaktionskosten zählen. Nach dem erstmaligen Ansatz enthält der Konzernabschluss den Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis der nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen bis zu dem Zeitpunkt, an dem der maßgebliche Einfluss oder die gemeinschaftliche Führung endet.

Bei der Konsolidierung eliminierte Geschäftsvorfälle

Konzerninterne Salden und Geschäftsvorfälle und alle nicht realisierten Erträge und Aufwendungen aus konzerninternen Geschäftsvorfällen werden bei der Erstellung des Konzernabschlusses eliminiert. Nicht realisierte Gewinne aus Transaktionen mit Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, werden in Höhe des Anteils des Konzerns an dem Beteiligungsunternehmen gegen die Beteiligung ausgebucht.

5.2 Fremdwährung

Die einzelnen Konzerngesellschaften erfassen Geschäftsvorfälle in ausländischer Währung mit dem Devisenmittelkurs am Tag der jeweiligen Transaktion. Die Umrechnung der am Bilanzstichtag in Fremdwährung bestehenden monetären Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in die Konzernwährung Euro erfolgt mit dem an diesem Tag gültigen Devisenkurs. Daraus resultierende Fremdwährungsgewinne und -verluste werden im Berichtsjahr erfolgswirksam erfasst.

In den Konzernabschluss sind keine Gesellschaften, die eine von der BIG als oberster Konzerngesellschaft abweichende funktionale Währung verwenden, einbezogen.

5.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Konzern wendet für die Bewertung das Modell des beizulegenden Zeitwerts für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien gemäß IAS 40 an.

In den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind einerseits Bestandsimmobilien und andererseits Immobilien in Entwicklung enthalten. Diese werden zunächst zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Abzug von Investitions- und Baukostenzuschüssen erfasst und in der Folge zu den jeweiligen Stichtagen – unter anderem unter Berücksichtigung von Abgrenzungen für alineare Mieten („Zuschlagsmieten“) – zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Etwaige diesbezügliche Änderungen werden im Gewinn oder Verlust als Neubewertungsergebnis erfasst. Die Investitions- und Baukostenzuschüsse betreffen Beiträge der Mieter*innen an den Kosten von Investitions- und Sanierungsmaßnahmen für Bestandsimmobilien und unterliegen größtenteils keinen speziellen Rückzahlungsbedingungen.

Jeder Gewinn oder Verlust beim Abgang einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie (berechnet als Differenz zwischen dem Nettoverauerungserlos und dem Buchwert = Zeitwert des Gegenstands) wird im Gewinn oder Verlust erfasst.

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung der Immobilien zugerechnet werden können, werden im Rahmen der Anschaffungs- oder Herstellungskosten entsprechend dem Wahlrecht für zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte gemäß IAS 23 nicht aktiviert.

5.4 Sachanlagen und selbst genutzte Immobilien

Sachanlagen und selbst genutzte Immobilien werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet.

Die planmäßige Abschreibung der Gebäude und Sachanlagen erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer. Einzelne Teile von Gebäuden und Sachanlagen werden nicht getrennt abgeschrieben, da diese keinen bedeutsamen Anteil an den gesamten Anschaffungskosten erreichen. Die geschätzten Nutzungsdauern für das laufende Jahr und Vergleichsjahre wurden wie folgt angenommen:

Nutzungsdauer in Jahren	von	bis
Selbst genutzte Immobilien	25	58
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3	10
übrige Sachanlagen	10	33
Nutzungsrechte	2	5

Abschreibungsmethoden, Nutzungsdauern und Restwerte werden an jedem Abschlussstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

5.5 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte haben eine begrenzte Nutzungsdauer und werden in der Bilanz zu Anschaffungskosten abzüglich linearer planmäßiger Abschreibungen sowie Wertminderungen angesetzt. Bei der Ermittlung der Abschreibungssätze wurden folgende Nutzungsdauern festgelegt:

Nutzungsdauer in Jahren	von	bis
Software	5	5
Rechte	4	4

5.6 Leasingverhältnisse

Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält

Die BIG tritt als Leasinggeberin für die von ihr gehaltenen Immobilien am Markt auf.

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis beinhaltet, wird auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zum Zeitpunkt der Bereitstellung getroffen und erfordert eine Einschätzung, ob die Erfüllung der vertraglichen Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts oder bestimmter Vermögenswerte

abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts einräumt. Eine erneute Beurteilung findet bei Änderungen von wesentlichen Teilen der Vereinbarungen statt, die Auswirkungen auf die Beurteilung nach IFRS 16 haben.

Bei Abschluss oder Neubeurteilung einer Vereinbarung, die ein Leasingverhältnis enthält, trennt der Konzern die von einer solchen Vereinbarung geforderten Zahlungen und andere Entgelte in diejenigen für das Leasingverhältnis und diejenigen für andere Posten auf der Grundlage ihrer relativen beizulegenden Zeitwerte.

Operating Leasing als Leasinggeber

Leasingverhältnisse, bei denen nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken vom Konzern auf den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Operating Leases klassifiziert und entsprechend bilanziert.

Die BIG vermietet den überwiegenden Teil ihrer Investment Properties im Rahmen von Operating-Leasingverträgen.

Der Großteil der Liegenschaften der BIG wurde der BIG mit dem Bundesimmobiliengesetz (BGBl 141/2000 vom 29. Dezember 2000) von der Republik Österreich ins Eigentum übertragen. Gemäß § 4 Abs. 2 Bundesimmobiliengesetz hat die BIG „zu marktkonformen Bedingungen und wenn es für sie wirtschaftlich vertretbar ist Raumbedarf des Bundes zu befriedigen“, insbesondere die ihr übertragenen Objekte bereitzustellen, bei Bedarf zu adaptieren und für Neubauvorhaben des Bundes erforderliche Liegenschaften zu erwerben. Mit dem Generalmietvertrag vom 6. Dezember 2000/2. Jänner 2001, abgeschlossen zwischen der Republik Österreich und der BIG, mietet der Bund folglich die übertragenen Objekte zurück. Die Hauptmietverhältnisse beginnen mit 1. Jänner 2001 und sind auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der Generalmietvertrag beinhaltet eine beiderseitige Kündigungsfrist von einem Jahr. Die Hauptmietzinse sind auf Basis des Verbraucherpreisindex 1996 wertgesichert, wobei sie jeweils nach einer Änderung von zumindest 5 % zum 1. Jänner eines Kalenderjahres angepasst werden können. Betriebskosten werden grundsätzlich auf den/die Mieter*in umgelegt. Die BIG ist verpflichtet, die Bestandsobjekte zu erhalten und die vertragsgemäße Nutzbarkeit der Bestandsobjekte sicherzustellen.

Neben dem Generalmietvertrag existieren Ergänzungen zum Generalmietvertrag. Die Ergänzungen zum Generalmietvertrag betreffen im Wesentlichen Generalsanierungen der Objekte und Zubauten. Im Rahmen dieser Nebenvereinbarungen verzichtet die Mieterin (Republik Österreich) auf die Ausübung des Kündigungsrechts in der Regel für die Dauer von 25 Jahren ab Fertigstellung der Generalsanierung. Die BIG hat

unbeschadet das Recht, die Mietverhältnisse – im Rahmen der Einschränkung des § 30 MRG – unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist zu kündigen. Neben dem monatlich zu entrichtenden Hauptmietzins sind in der Regel Zuschlagsmieten für einen begrenzten Zeitraum und/oder Baukostenzuschüsse zu entrichten.

Neben dem Generalmietvertrag und den Nachträgen bzw. den individuellen Ergänzungen zum Generalmietvertrag bestehen Mietverträge auf Grundlage des § 5 BIG Gesetz 1992 in Verbindung mit dem Fruchtgenussrahmenvertrag sowie Fruchtgenussvereinbarungen.

Weiters bestehen Mietverträge zu Gebäuden, die die BIG seit den 1990er-Jahren im eigenen Namen angeschafft oder hergestellt hat. Den genannten Bestandsverträgen ist gemein, dass sie in der Regel eine Wertsicherung und einen mittel- bis langfristigen Kündigungsverzicht beinhalten.

Beinhaltet eine Vereinbarung Leasing- sowie Nichtleasingkomponenten, wendet die BIG IFRS 15 zur Aufteilung der vereinbarten Entgelte an. Die Vorschriften des IFRS 9 hinsichtlich der Ausbuchungs- und Wertminderungsvorschriften werden auch auf die Forderung aus dem Leasingverhältnis angewendet.

Finanzierungsleasing als Leasinggeber

Mietverträge, bei denen die wesentlichen Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, an den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Forderung in Höhe des Nettoinvestitionswerts aus dem Leasingverhältnis angesetzt. Forderungen aus Finanzierungsleasingverhältnissen sind grundsätzlich mit dem Barwert der zukünftigen Leasingzahlungen aktiviert.

Beinhaltet eine Vereinbarung Leasing- sowie Nichtleasingkomponenten, wendet der BIG Konzern IFRS 15 zur Aufteilung der vereinbarten Entgelte an. Die Vorschriften des IFRS 9 hinsichtlich der Ausbuchungs- und Wertminderungsvorschriften werden auch auf die Nettoinvestition in das Leasingverhältnis angewendet.

Leasingverhältnisse als Leasingnehmer

Am Bereitstellungsdatum oder bei Änderung wesentlicher, für die Beurteilung nach IFRS 16 relevanter Teile von Leasingvereinbarungen wird das Leasingentgelt auf Basis der Einzelveräußerungspreise in eine Leasing- und Nichtleasingkomponente getrennt.

Für das gewährte Nutzungsrecht werden am Bereitstellungsdatum ein Vermögenswert sowie eine Leasingverbindlichkeit bilanziert. Der Vermögenswert wird im Bereitstellungszeitpunkt zu Anschaffungskosten, die der Leasingverbindlichkeit entsprechen – adaptiert um im Voraus geleistete Zahlungen, direkte, anfängliche Kosten, sowie erhaltene Leasinganreize – angesetzt.

Sofern es sich bei dem Nutzungsrecht um einen als Finanzinvestition gehaltene Immobilie zu klassifizierenden Vermögenswert handelt, wird dieses nachfolgend zum aktuellen beizulegenden Zeitwert bewertet. In allen übrigen Fällen wird das Nutzungsrecht vom Bereitstellungsdatum bis zum Ende des Leasingzeitraums linear abgeschrieben und bei Vorliegen von Wertminderungen der Buchwert entsprechend berichtigt. Neubewertungen der Leasingverbindlichkeit werden als nachträgliche Anschaffungskosten zum bilanzierten Vermögenswert betrachtet oder erfolgswirksam verbucht, sofern der Vermögenswert vollständig abgeschrieben ist.

Bei Leasingverhältnissen, die von der BIG als Finanzierungsleasing untervermietet werden, wird anstelle eines Nutzungsrechts eine Leasingforderung bilanziert. Leasingforderungen aus Unterleasingverhältnissen werden nach den Vorschriften des IFRS 9 bewertet und um die jeweilige Tilgungskomponente reduziert.

Die Leasingverbindlichkeit wird am Bereitstellungsdatum mit dem Barwert der noch nicht geleisteten Leasingzahlungen, abgezinst mit dem dem Leasingverhältnis zugrunde liegenden Zinssatz oder, wenn sich dieser nicht bestimmen lässt, mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Konzerns, erfasst. In der Regel zieht der BIG Konzern seinen Grenzfremdkapitalzinssatz heran.

Die für die Bewertung der Leasingverbindlichkeit umfassten Zahlungen beinhalten

- (de facto) feste Zahlungen,
- variable Zahlungen, die an einen Index oder Zinssatz gekoppelt sind, wobei die Erstbewertung mit dem zum Bereitstellungsdatum gültigen Index bzw. Zinssatz erfolgt,
- aufgrund von Restwertgarantien erwartete Zahlungen,
- Zahlungen für Kauf- und Verlängerungsoptionen, sofern sich der Konzern hinreichend sicher ist, diese auszuüben und
- Strafzahlungen für vorzeitige Kündigungen, wenn sich der Konzern hinreichend sicher ist, dass diese schlagend werden.

Die Folgebewertung der Leasingverbindlichkeit erfolgt zum Buchwert unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Eine Neubewertung erfolgt bei einer Änderung der künftigen Leasingzahlungen aufgrund von Index- oder Zinssatzänderungen und sofern sich die Einschätzung des Konzerns über die Ausübung von Kauf- und Verlängerungsoptionen sowie Strafzahlungen ändert.

Haupt- und Unterleasingverhältnisse werden separat bilanziert, sofern es sich in beiden Leasingverhältnissen um unterschiedliche Vertragspartner handelt. Handelt es sich

sowohl im Haupt- als auch im Unterleasingverhältnis um denselben Vertragspartner, werden beide Verträge als ein zusammengefasster, einzelner Vertrag bilanziert. Unterleasingverhältnisse werden auf Grundlage des Hauptleasingvertrags und nicht des zugrunde liegenden Vermögenswerts beurteilt.

Kurzfristige Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von weniger als 12 Monaten zum Bereitstellungszeitpunkt sowie Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert werden auf Basis des IFRS 16.5 nicht bilanziert, sondern als linearer Aufwand erfasst.

5.7 Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten

Wertminderungen gemäß IAS 36 können sich bei der BIG nur für jene Bereiche ergeben, die nicht nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet werden. Bei der BIG betrifft dies die selbst genutzten Immobilien, Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte. Bei Vorliegen von Anzeichen einer Wertminderung führt die BIG bei diesen nicht finanziellen Vermögenswerten einen Wertminderungstest durch. Dabei ermittelt sie den erzielbaren Betrag.

Der erzielbare Betrag ist der höhere Wert von Nutzungswert und dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten (Nettozeitwert). Liegt dieser Wert unter dem für diesen Vermögenswert angesetzten Buchwert, erfolgt eine Wertminderung auf diesen Wert.

Die errechnete Wertminderung wird erfolgswirksam erfasst.

Ein späterer Wegfall der Wertminderung führt zu einer erfolgswirksamen Wertaufholung bis maximal zur Höhe der fortgeschriebenen ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

5.8 Vorräte

Die unter Vorräte ausgewiesenen Vermögenswerte betreffen Vorratsimmobilien sowie noch nicht abrechenbare Leistungen aus Mieterinvestitionen.

Vorratsimmobilien betreffen Immobilien, die zur Veräußerung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden oder sich in der Herstellungsphase mit geplanter Veräußerungsabsicht befinden. Diese werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

Noch nicht abrechenbare Leistungen aus Mieterinvestitionen sind Leistungen, die von Dritten (= Mietern*innen) bei der BIG bis in das Geschäftsjahr 2018 in Auftrag gegeben und nach Fertigstellung an die Mieter*innen weiterverrechnet werden. Diese werden mit

dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Für Mieterinvestitionen, die ab dem Geschäftsjahr 2019 in Auftrag gegeben wurden, erfolgt eine zeitanteilige Bilanzierung gemäß IFRS 15 (siehe dazu Punkt 5.12 Umsatzerlöse).

5.9 Leistungen an Arbeitnehmer*innen

Verpflichtungen aus kurzfristig fälligen Leistungen an Arbeitnehmer*innen werden als Aufwand erfasst, sobald die damit verbundene Arbeitsleistung erbracht wird. Eine Schuld ist für den erwartungsgemäß zu zahlenden Betrag zu erfassen, wenn der Konzern gegenwärtig eine rechtliche oder faktische Verpflichtung hat, diesen Betrag aufgrund einer von dem/von der Arbeitnehmer*in erbrachten Arbeitsleistung zu zahlen und die Verpflichtung verlässlich geschätzt werden kann.

Beitragsorientierte Pläne

Die BIG ist gesetzlich verpflichtet, für alle nach dem 31. Dezember 2002 eingetretenen Mitarbeitenden 1,53 % des monatlichen Entgelts in eine Mitarbeitendenvorsorgekasse einzubezahlen. Damit liegt ein beitragsorientierter Plan vor. Darüber hinaus werden Beiträge in eine Pensionskasse geleistet, eine weitergehende Haftung für Leistungsansprüche gegenüber den Begünstigten besteht nicht. Auf Basis der Vereinbarung vom 1. Jänner 2007 zwischen der BIG und einer Pensionskasse besteht teilweise für Angestellte mit mehr als einem Jahr Betriebszugehörigkeit eine beitragsorientierte Pensionszusage.

Rückstellung für Abfertigungen

Aufgrund gesetzlicher Vorschriften ist die BIG verpflichtet, an vor dem 1. Jänner 2003 eingetretene Mitarbeitenden im Kündigungsfall oder zum Pensionsantrittszeitpunkt eine einmalige Abfertigung zu leisten („gesetzliche Abfertigung“). Diese ist von der Anzahl der Dienstjahre und dem bei Abfertigungsanfall maßgeblichen Bezug abhängig und beträgt zwischen zwei und zwölf Monatsbezügen.

Rückstellung für Pensionen

Des Weiteren hat die BIG für zwei ehemalige Geschäftsführer leistungsorientierte Pensionszusagen abgegeben. Für diese Verpflichtung wurde eine separate Rückstellung gebildet.

Rückstellung für Jubiläumsgelder

Im Kollektivvertrag für Mitarbeitende der BIG wurde in der Fassung vom 1. Jänner 2014 erstmals ein Jubiläumsgeldanspruch eingeräumt. Der Anspruch steht dem/der Mitarbeitenden bei ununterbrochener Dauer des Arbeitsverhältnisses nach 15, 25 und 35 Jahren zu.

Bis zum Ende des Jahres 2013 bestand lediglich ein solcher Anspruch für Beamte und Vertragsbedienstete der BIG je nach Bundesland und Dienstjahren auf unterschiedliche Monatsgehälter gemäß den gesetzlichen Bestimmungen.

Keiner der leistungsorientierten Pläne wird aus einem Fonds finanziert. Die Zinsen aus leistungsorientierten Plänen werden im Personalaufwand erfasst.

Die Berechnung der Rückstellung für Jubiläumsgelder wird jährlich von einem/einer anerkannten Versicherungsmathematiker*in durchgeführt und die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Zusätzliche Erläuterungen zu den Rückstellungen für Abfertigung, Pension und Jubiläumsgelder siehe Punkt 8.10 Personalrückstellungen.

5.10 Rückstellungen

Rückstellungen werden angesetzt, wenn für die BIG eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber einem Dritten aufgrund eines vergangenen Ereignisses vorliegt und es wahrscheinlich ist, dass diese Verpflichtung zu einem Mittelabfluss führen wird.

Diese Rückstellungen werden mit jenem Wert angesetzt, der zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses nach bester Schätzung ermittelt werden kann. Unterscheidet sich der auf Basis eines marktüblichen Zinssatzes ermittelte Barwert der Rückstellung wesentlich vom Nominalwert, wird der Barwert der Verpflichtung angesetzt. Aufwendungen aus der Aufzinsung von sonstigen Rückstellungen werden im Finanzergebnis erfasst.

Ist eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung nicht möglich, der Mittelabfluss aus der Verpflichtung nicht wahrscheinlich oder das Eintreten der Verpflichtung von künftigen Ereignissen abhängig, liegt eine Eventualverbindlichkeit vor. In diesen seltenen Fällen unterbleibt die Bildung einer Rückstellung und es erfolgt eine Erläuterung des Sachverhalts im Anhang.

5.11 Nachbesserungsverpflichtung der BIG gegenüber der Republik Österreich

Die BIG hat vor mehreren Jahren Immobilien von der Republik Österreich erworben. Diese Verkaufsvereinbarungen sahen zwei Kaufpreisbestandteile vor:

- Fixer Kaufpreis bei Übertragung der Liegenschaften (deutlich unter dem Zeitwert)
- Variabler Kaufpreis in Höhe von 80 % der Buchgewinne bei Veräußerung dieser Liegenschaften

Der variable Kaufpreis errechnet sich nach folgender Formel:

$$N = (W - V - A - NV - I) * 0,8$$

N = Nachbesserung
W = Weiterveräußerungswert
V = Verwertungskosten
A = Anschaffungswert
NV = übernommene Nettoverbindlichkeit zum Zeitpunkt der Anschaffung
I = Buchwert von Investitionen der BIG und der aktivierten Fruchtgenussrechte für die jeweilige Liegenschaft

Durch diese Nachbesserungspflicht ergibt sich für die BIG ein signifikanter Unterschied zwischen dem beizulegenden Zeitwert und den dem Unternehmen tatsächlich verbleibenden Erlösen im Veräußerungsfall.

Bilanziell wurden die Immobilien im Erwerbszeitpunkt mit dem fixen Kaufpreis als Anschaffungskosten erfasst. Der variable Kaufpreis wird erst bei tatsächlichem Verkauf von Liegenschaften bilanziell erfasst (und nicht schon vorab), da keine vertragliche Verpflichtung besteht, die Liegenschaften zu veräußern. Vor dem Verkauf sind diese Liegenschaften entweder nach IAS 2 oder nach IAS 40 bilanziert. Im Zeitpunkt des tatsächlichen Verkaufes von Liegenschaften stellt der variable Kaufpreisbestandteil eine Verpflichtung zur Ausschüttung an den Eigentümer dar, die erfolgsneutral über das Eigenkapital erfasst wird.

Die Nachbesserungsbeträge sind vierteljährlich, spätestens am Ende des auf den Eingang des Kaufpreises am Konto der BIG folgenden Quartals auf das Konto des Bundesministeriums für Finanzen zu überweisen.

Die im Vorjahr in den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesene Verbindlichkeit aus der Nachbesserung in Höhe von TEUR 7.162,70 (Vorvorjahr: TEUR 22.199,2) wurde im Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 3.650,20 (Vorjahr: TEUR 19.649,40) an das Bundesministerium für Finanzen gezahlt. Im Geschäftsjahr kam es zu einer weiteren Nachbesserungsverpflichtung in Höhe von TEUR 2.273,2 (Vorjahr: TEUR 4.612,90), wodurch sich auch die Verbindlichkeit aus der Nachbesserung auf TEUR 5.785,70 (Vorjahr: TEUR 7.162,70) verändert hat (siehe dazu Punkt Konzern-Geldflussrechnung, Entwicklung des Konzerneigenkapitals und 8.15 Sonstige Verbindlichkeiten).

5.12 Umsatzerlöse

Erlöse aus Vermietung gemäß IFRS 16

Die Erlöse aus Vermietung werden generell linear über die Gesamtlaufzeit der Mietverträge verteilt erfasst, sofern eine andere Verteilung nicht sachgerechter ist.

Anreizvereinbarungen wie z.B. Mietfreistellungen, reduzierte Mieten für einen bestimmten Zeitraum oder Einmalzahlungen sind Bestandteile dieser Mieterlöse und werden ebenso linear verteilt. Sehen Mietverträge eine regelmäßige Anpassung über die Laufzeit vor („Staffelmieten“), werden derartige Anpassungen ebenfalls linear über die Mietlaufzeit verteilt berücksichtigt.

Bei inflationsbedingten Anpassungen erfolgt hingegen keine Verteilung. Die Gesamtlaufzeit der Mietverträge, auf welche die gesamten Erlöse linear verteilt werden, umfasst die unkündbare Zeitperiode sowie weitere Zeiträume, für die der/die Mieter*in mit oder ohne weitere Zahlungen eine Option ausüben kann, wenn zu Beginn des Mietverhältnisses die Inanspruchnahme der Option hinreichend sicher ist.

Die Bewertung der Mieterlöse erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert der eingenommenen bzw. ausstehenden Gegenleistung abzüglich direkter Erlösminderungen.

Erlöse gemäß IFRS 15

Die Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten, Erlöse aus Mieterinvestitionen, Umsatzerlöse aus Betriebs- oder Dienstleistungen (Erlöse aus Hausverwaltung, Facility Services, Baubetreuung, Raummanagement) und die Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien des kurzfristigen Vermögens fallen in den Anwendungsbereich des IFRS 15. Bei den Erlösen aus Betriebs- und Heizkosten, Erlösen aus Hausverwaltung, Erlösen aus Facility Services und Erlösen aus Baubetreuung sind die vertraglichen Leistungsverpflichtungen eindeutig identifizierbar und die dazugehörige Gegenleistung kann pro Leistungsverpflichtung eindeutig bestimmt werden. Der BIG Konzern ist primär Ansprechpartner der Kund*innen für die Leistungserbringung und trägt das in der Immobilienbranche übliche Vorratsrisiko für die Nutzungsbereitschaft der Immobilie und auch das Risiko, dass die branchenüblich über einen Aufteilungsschlüssel verteilten Aufwendungen nicht abgerechnet werden können. Somit wird für die wesentlichen Leistungen davon ausgegangen, dass der BIG Konzern als Prinzipal fungiert.

Beim Verkauf von Immobilien werden die Umsatzerlöse nach IFRS 15 erfasst, sobald ein/eine Kunde/Kundin die Beherrschung über die Immobilie erlangt. Bei der Erstellung und Entwicklung von Eigentumswohnungsimmobilen erfolgt die Realisierung über einen bestimmten Zeitraum, wenn keine alternative Nutzungsmöglichkeit für den BIG Konzern oder die Immobilienprojektgesellschaft, an der der BIG Konzern beteiligt ist, mehr möglich ist und bereits ein Rechtsanspruch auf Bezahlung der bereits erbrachten Leistung (inklusive Marge) besteht. Dies führt dazu, dass

Umsatzerlöse für diese Verträge vor Übergabe der Immobilie an den/die Kunden/Kundin erfasst werden. Die Realisation der Projektspanne erfolgt entsprechend des Leistungsfortschritts der Errichtung der Immobilie. Die Messung des Leistungsfortschritts im Rahmen der Percentage of Completion erfolgt im BIG Konzern nach der Cost-to-Cost-Methode.

Erlöse aus Mieterinvestitionen werden ebenfalls nach IFRS 15 erfasst. Mieterinvestitionen sind Baumaßnahmen, die im Zusammenhang mit den Immobilien des BIG Konzerns für die Mieter*innen bzw. Dritte durchgeführt werden. Die Maßnahmen werden vom BIG Konzern als Dienstleister erbracht, wofür der BIG Konzern ein Honorar bezieht. Das Erfordernis einer zeitanteiligen Umsatzrealisierung ergibt sich dadurch, dass eine andere Nutzung als die Übertragung an den Auftraggeber nicht mehr möglich ist. Die Realisation des Honorars erfolgt entsprechend des Leistungsfortschritts auf Basis der angefallenen Kosten der Mieterinvestition.

Entsprechend des Projektfortschritts werden Contract Costs und Umsatzerlöse erfasst. Es erfolgt eine saldierte Darstellung mit Projektanzahlungen, wobei der Ausweis des Saldos entweder als Vertragsvermögenswert (Aktivsaldo) oder Vertragsverbindlichkeit (Passivsaldo) umgesetzt wird. Ebenso werden die zuzuordnenden Baukosten als Aufwand erfasst. Sobald ein Anspruch auf Zahlung entstanden ist, wird eine Forderung ausgewiesen. Vertragskosten in Form von Vermittlungsprovisionen werden als Vertragskosten aktiviert und entsprechend der Realisation der Margen über den Errichtungszeitraum amortisiert.

Erlöse aus Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen gemäß IFRIC 12

Die mit Bau- oder Ausbauleistungen im Rahmen einer Dienstleistungskonzessionsvereinbarung gemäß IFRIC 12 verbundenen Umsatzerlöse werden auf Grundlage des Fertigstellungsgrades der erbrachten Arbeitsleistungen gemäß IFRS 15 erfasst.

Erbringt der Konzern im Rahmen einer Dienstleistungskonzessionsvereinbarung mehr als eine Dienstleistung, dann wird die erhaltene Gegenleistung entsprechend dem jeweils beizulegenden Zeitwert der erbrachten Einzelleistungen aufgeteilt, wenn eine solche Aufteilung in Einzelbeträge möglich ist.

Der aus der Umsatzrealisierung resultierende Bilanzposten ist im Folgenden danach zu qualifizieren, ob ein Anspruch auf eine bestimmte Geldleistung besteht oder dieser durch die Leistungsanspruchnahme durch Nutzer*innen realisiert wird. Im ersten Fall liegt ein finanzieller Vermögenswert vor, während es sich im zweiten Fall um einen immateriellen Vermögenswert handelt.

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. als Mutter des BIG Konzerns hat im Geschäftsjahr 2015 eine Ausschreibung über die Generalsanierung und die nachfolgende Wartung und Instandhaltung für eine Periode von zehn Jahren für eine Schulimmobilie der Stadt Weiz mit dem für Unterricht zuständigen Bundesministerium gewonnen.

Für den Zeitraum vom Beginn der Bauphase in 2017 bis zum Abschluss des Instandhaltungs- und Wartungszeitraums von zehn Jahren bis 2027 wird ein Nutzungsrecht an den Gebäuden eingeräumt und im Grundbuch eingetragen.

Nach Ablauf der Nutzungsdauer erlischt das Nutzungsrecht und alle erbrachten Leistungen fallen entschädigungslos an den Grundeigentümer (Stadt Weiz). Für den Zeitraum von zehn Jahren hat die BIG Anspruch auf ein festgelegtes Entgelt, das unabhängig von der tatsächlichen Nutzung des Gebäudes ist. Das Entgelt wurde mit Abschluss der Bauphase fixiert und wird über die Nutzungsdauer halbjährlich abgerechnet. In diesem Fall liegt somit ein finanzieller Vermögenswert vor.

Dieser ist in eine der Bewertungskategorien des IFRS 9 einzureihen und dann entsprechend fortzuentwickeln, wobei die Gesellschaft die Klassifizierung in „zu fortgeführten Anschaffungskosten“ gewählt hat und daher den Buchwert entsprechend der Effective-Interest-Methode zu entwickeln hat.

5.13 Ertragsteuern

Am 14. Februar 2022 wurde das ÖkoStRefG 2022 (Ökosoziale Steuerreform Teil I) kundgemacht, welches eine Körperschaftsteuer von 23 % ab dem Kalenderjahr 2024 vorsieht.

Der für das Berichtsjahr ausgewiesene Ertragsteueraufwand umfasst die für die einzelnen Gesellschaften aus dem steuerpflichtigen Einkommen und dem anzuwendenden Steuersatz errechnete Körperschaftsteuer („tatsächliche Steuer“), Steueraufwendungen aus Vorperioden und die erfolgswirksame Veränderung der Steuerabgrenzungsposten („latente Steuern“).

Für die Abgrenzung wird jener Steuersatz verwendet, welcher im Zeitpunkt der voraussichtlichen Umkehr der Steuerlatenz gültig ist. Daher wird bei der Ermittlung der Steuerabgrenzung der in Österreich gültige Steuersatz von 23 % verwendet.

Bei Ermittlung der latenten Steuern werden die gemäß IAS 12 temporären Unterschiede zwischen Steuer- und Konzernbilanz berücksichtigt. Die Gesellschaft hat keine latenten Steuern auf Verlustvorträge aktiviert, da keine wesentlichen Verlustvorträge bestehen.

Die BIG ist Gruppenträgerin einer steuerlichen Unternehmensgruppe. Die Gruppenmitglieder sind:

- ARE Austrian Real Estate GmbH
- ARE Austrian Real Estate Development GmbH
- BIG Beteiligungs GmbH
- „Muthgasse 18“ Liegenschaftsverwertung GmbH
- Campus WU GmbH
- ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH
- Beatrixgasse 11–17 GmbH
- Rosenberggürtel Graz GmbH
- ARE Holding GmbH
- Wimmergasse 17 und 21 GmbH
- Institutsgebäude Sensengasse 1–3 GmbH
- Schottenfeldgasse 34 GmbH
- Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
- Linke Wienzeile 216 GmbH
- Q12 Projektentwicklung eins GmbH
- Q12 Projektentwicklung zwei GmbH
- Q12 Projektentwicklung drei GmbH
- Grutschgasse 1–3 GmbH
- Hintere Zollamtsstraße 17 GmbH
- Gerasdorfer Straße 105 Immobilien GmbH
- Schloss Biedermansdorf Projektentwicklungsges.m.b.H.
- Aspanggründe Quartierentwicklung GmbH
- Wunderburgstraße 1 Projektentwicklungs GmbH
- ARE Kudlichstraße 27 Projektentwicklungs GmbH
- Kapuzinergasse Projektentwicklungs GmbH
- ARE DEV VG SIEBEN Beteiligungsverwaltungs GmbH
- SHS Projektentwicklungs GmbH
- Villa Schapira Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
- ARE DEV VG ELF Beteiligungsverwaltungs GmbH
- Kleine Sperlgasse 5 GmbH
- Aspanggründe BF dreizehn GmbH
- Aspanggründe BF vierzehn-Alpha GmbH
- Aspanggründe BF vierzehn-Beta GmbH
- Sonnensteinstraße 11–13 PE GmbH
- Aspern J6 Projektentwicklungs GmbH
- Koralmblick M137 Bauträger GmbH
- Aspern C1 Projektentwicklungs GmbH
- Aspanggründe BF zwölf-Beta GmbH
- Aspern E16-Alpha Projektentwicklungs GmbH
- Aspern E16-Beta Projektentwicklungs GmbH
- Aspern A15 Projektentwicklungs GmbH
- Aspern F7 Projektentwicklungs GmbH
- Aspern E11 Projektentwicklungs GmbH
- Aspern A3B Projektentwicklungs GmbH

Die positive bzw. negative Steuerumlage an das Gruppenmitglied beträgt 23 % (gemäß § 22 Abs 1 KStG idF BGB1 I 2004/57) des jeweils zugerechneten steuerlichen Gewinns bzw. Verlusts. Bei Anteilen an Gesellschaften zwischen 50 und 75 % (wie Campus WU) werden seit 1. Jänner 2013 nur die positiven Umlagen weitergereicht und die steuerlichen Verluste intern vorgetragen. Im Geschäftsjahr 2024 wurden Verluste von TEUR 3.964,6 (Vorjahr: TEUR 4.064,3) aus den Projektgesellschaften übernommen, für welche keine Steuerumlagen geleistet wurden. Es wurden keine Vorsorgen für einen späteren Steuerausgleich eingestellt, da die Gesellschaft aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nicht davon ausgeht, dass die übernommenen Verluste abzugelten sind.

Mit 31. Dezember 2023 ist in Österreich das neue Mindestbesteuerungsgesetz (MinBestG) in Kraft getreten. Inländische Geschäftseinheiten multinationaler und rein inländischer Unternehmensgruppen mit konsolidierten Umsatzerlösen von mindestens EUR 750 Mio. in zumindest zwei der vier vorangegangenen Geschäftsjahren fallen für Wirtschaftsjahre, die ab dem 31. Dezember 2023 beginnen, in den Anwendungsbereich des MinBestG. Auch Deutschland hat ein Gesetz zur Umsetzung der globalen Mindeststeuer (Pillar Two) verabschiedet, welches ebenso mit Beginn des Wirtschaftsjahres 2024 in Kraft getreten ist. Der BIG Konzern ist eine Unternehmensgruppe (mit der Bundesimmobiliengesellschaft mbH, mit Sitz in Österreich, als oberste Muttergesellschaft), deren konsolidierten Umsatzerlöse den Schwellenwert von EUR 750 Mio. überschreiten, und die damit 2024 erstmalig in den Anwendungsbereich der globalen Mindestbesteuerungsregelungen fällt.

Der laufende Steueraufwand enthält für den Berichtszeitraum keine Ertragsteuern im Zusammenhang mit den Pillar Two Regelungen, da für sämtliche Länder, in denen der BIG Konzern tätig ist, die CbCR Safe Harbour Regelungen zur Anwendung gebracht werden können. Der aus dem MinBestG resultierende Ertragsteueraufwand beträgt damit EUR Null. Zum 31. Dezember 2024 ergeben sich folglich in Hinblick auf Pillar Two keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Unternehmensgruppe.

Der Konzern wendet die temporäre Ausnahmeregelung hinsichtlich der Bilanzierung latenter Steuern und der Offenlegung von Informationen über latente Steuern im Zusammenhang mit der Globalen Mindeststeuer an (IAS 12).

5.14 Geldflussrechnung

Die Geldflussrechnung wurde gemäß IAS 7 erstellt. Der Fonds der liquiden Mittel enthält Bargeld, jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten sowie Veranlagungen bei Kreditinstituten mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten.

5.15 Finanzergebnis

Das sonstige Finanzergebnis beinhaltet die aus der Veranlagung von Finanzmitteln und der Investition in Finanzvermögen stammenden Zins-, Dividenden- und ähnliche Erträge sowie Gewinne aus der Veräußerung oder Zuschreibung von Finanzvermögen. Des Weiteren sind die Zinserträge aus den Leasingforderungen enthalten.

Die Finanzaufwendungen umfassen die für die Leasingverbindlichkeiten zu berücksichtigenden Zinsen sowie für die aufgenommenen Fremdfinanzierungen angefallenen Zinsen und zinsähnliche Aufwendungen sowie außerplanmäßige Abschreibungen oder Verluste aus der Veräußerung von Finanzvermögen. Die Zinsen für die Fremdfinanzierungen werden nach der Effektivzinsmethode erfasst.

Die mit der Finanzierung zusammenhängenden Währungskursgewinne werden im sonstigen Finanzergebnis und die Währungsverluste in den Finanzaufwendungen ausgewiesen.

Die mit den Rückstellungen zusammenhängenden Zinsaufwendungen und Zinserträge werden im Finanzergebnis erfasst.

5.16 Finanzinstrumente

Der Ansatz aller finanzieller Vermögenswerte und Schulden erfolgt jeweils zum Erfüllungstag. Die finanziellen Vermögenswerte und Schulden werden ausgebucht, wenn die Rechte auf Zahlungen aus dem Investment erloschen sind oder übertragen wurden und die BIG im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, übertragen hat.

5.16.1 Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzinstrumente

Solche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zu ihrem beizulegenden Zeitwert zuzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet.

Die BIG verfügt im Wesentlichen über ein „Hold-to-Collect“-Geschäftsmodell. Dies betrifft insbesondere die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die Forderungen aus Finanzierungsleasingverträgen, die

Ausleihungen, die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände sowie die liquiden Mittel. Diese Finanzinstrumente werden mit Ausnahme der Finanzierung der Immobilienprojektgesellschaften zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, die in den Ausleihungen bzw. sonstigen Forderungen enthalten sind. Die SPPI-Kriterien sind erfüllt, da es sich mit Ausnahme der Anleihen im Wesentlichen um kurzfristige unverzinsliche Forderungen aus Vermietungen, Betriebskosten und Immobilientransaktionen handelt. Ausleihungen und Forderungen mit längerem Zahlungsziel werden marktüblich verzinst.

Liquide Mittel umfassen Bargeld, jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten sowie Veranlagungen bei Kreditinstituten mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten.

Bezüglich Erläuterungen zu Wertminderungen siehe Punkt 8.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte.

Ebenso gemäß IFRS 9 als „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet“ klassifiziert werden übrige Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Leasingverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten.

5.16.2 Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden

Diese werden beim erstmaligen Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Zurechenbare Transaktionskosten werden im Gewinn oder Verlust erfasst, sobald sie anfallen. Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet und entsprechende Änderungen, welche auch alle Zins- und Dividendenerträge umfassen, werden im Gewinn oder Verlust erfasst.

5.16.2.1 Wertpapiere

In der BIG werden gegenwärtig unter den Wertpapieren Investmentfondsanteile ausgewiesen. Gemäß IFRS 9 werden die Wertpapiere als Schuldinstrumente eingestuft und aufgrund mangelnder Erfüllung der SPPI-Kriterien erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (FVTPL) bewertet.

5.16.2.2 Ausleihungen (Finanzierung von Immobilienprojektgesellschaften)

Die Ausleihungen im Zusammenhang mit Immobilienprojektgesellschaften, die Gemeinschaftsunternehmen oder assoziierte Unternehmen des BIG Konzerns darstellen, werden zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderung im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL), da die Rückführung der marktüblich verzinsten Finanzierungen gemäß den SPPI-

Kriterien aus dem Cash Flow der Immobilienprojekte erfolgt. Zum 31. Dezember 2024 wurden wie im Vorjahr keine wesentlichen Abweichungen der Marktwerte vom Nennwert der Forderungen, die bilanziert werden, festgestellt.

5.16.2.3 Sonstige Beteiligungen

Durch das Absinken des Anteils an der AMPEERS ENERGY GmbH auf 10,4 % im Jahr 2024 wurde diese zu einer einfachen Beteiligung und es erfolgte ein Übergang auf die Bewertung nach IFRS 9. Der finanzielle Vermögenswert wird zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderung im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL), da die SPPI-Kriterien nicht erfüllt sind. Zum Zeitpunkt des Übergangs erfolgte die Bewertung des verbleibenden Anteils erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert.

5.17 Derivative Finanzinstrumente und Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

Der Konzern hält derivative Finanzinstrumente ausschließlich zur Absicherung der bei den Anleihen und Bankkrediten bestehenden Währungs- und Zinsrisiken (Cross Currency Swaps und Zinsswaps). Die BIG wendet IFRS 9 auf die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen an. Derivate werden beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert bewertet; zurechenbare Transaktionskosten werden bei Anfall im Gewinn oder Verlust erfasst. Im Rahmen der Folgebewertung werden Derivate mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Sich daraus ergebende Änderungen werden grundsätzlich im Gewinn oder Verlust erfasst. Derivative Finanzinstrumente werden als finanzielle Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als finanzielle Verbindlichkeit, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist.

Zu Beginn der designierten Sicherungsbeziehungen dokumentiert der Konzern die Risikomanagementziele und -strategien, die er im Hinblick auf die Absicherung verfolgt. Gemäß Konzernrichtlinie werden für die Steuerung des Zins- und Fremdwährungsrisikos in der BIG derivative Finanzinstrumente eingesetzt, deren Ausgestaltung ident mit den steuernden Grundpositionen ist.

Das Fremdwährungsrisiko wird gemäß Risikomanagementstrategie zur Gänze abgesichert. Die Steuerung des Verhältnisses aus fixen und variablen Zinsen erfolgt in einem umfassenden Aktiv- und Passivmanagement und durch den Einsatz geeigneter Produkte. Soweit erforderlich werden auch kombinierte Instrumente (z.B. Cross-Currency-Swaps) eingesetzt.

Die Derivate werden hinsichtlich des Zins- und des Fremdwährungsrisikos als Absicherung des Zahlungsstroms designiert.

Bei Derivaten, die zur Absicherung gegen das Risiko schwankender Zahlungsströme bestimmt und zur Absicherung von Zahlungsströmen („Cashflow Hedge“) bilanziell designiert wurden, wird der effektive Teil der Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts des Derivats im sonstigen Ergebnis erfasst und im Eigenkapital in der Cashflow Hedge-Rücklage ausgewiesen. Der ineffektive Teil der Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts wird unmittelbar im Gewinn oder Verlust erfasst.

Der kumuliert im Eigenkapital erfasste Betrag verbleibt zunächst im sonstigen Ergebnis und wird in der gleichen Periode oder den gleichen Perioden in den Gewinn oder Verlust umgliedert, in denen der abgesicherte Posten den Gewinn oder Verlust beeinflusst.

Soweit das Sicherungsinstrument die Voraussetzungen zur Bilanzierung als Sicherungsgeschäft nicht mehr erfüllt, ausläuft bzw. veräußert, beendet, ausgeübt oder nicht mehr als Absicherungsinstrument bestimmt wird, wird die Bilanzierung als Sicherungsgeschäft eingestellt. Eine Beendigung ist nicht erforderlich, wenn auftretende Ineffektivitäten durch ein sogenanntes Rebalancing auf ein vertretbares Maß vermindert werden können. Wird mit dem Eintritt einer erwarteten Transaktion nicht mehr gerechnet, wird der bisher im Eigenkapital kumuliert erfasste Betrag in den Gewinn oder Verlust umgliedert.

Im Zusammenhang mit der Messung der Effektivität hat sich der Konzern für die international anerkannte Hypothetical-Derivative-Methode entschieden, die gemäß internationalem Konsens für Cashflow Hedges die geeignetste Methode darstellt. Es erfolgt zu Beginn der Sicherungsbeziehung eine prospektive Effektivitätsmessung, Ineffektivitäten werden halbjährlich ermittelt und im Konzernabschluss berücksichtigt. Zur Ermittlung der Marktwerte werden anerkannte Bewertungsverfahren bzw. Kursquellen (Bloomberg) angewendet.

Derzeit sind alle Derivate der BIG in einer Sicherungsbeziehung.

5.18 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Langfristige Vermögenswerte oder Veräußerungsgruppen werden als „zur Veräußerung gehalten“ klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Diese Bedingung wird nur dann als erfüllt angesehen, wenn der langfristige Vermögenswert oder die Veräußerungsgruppe im gegenwärtigen Zustand sofort zur Veräußerung verfügbar und die Veräußerung hochwahrscheinlich ist. Die Geschäftsführung muss sich zu einer Veräußerung verpflichtet haben. Dabei muss davon ausgegangen werden, dass der Veräußerungsvorgang innerhalb eines Jahres nach einer solchen Klassifizierung abgeschlossen wird.

6. Konsolidierungskreis

6.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2024 folgendermaßen entwickelt:

2024	Vollkonsolidierung	Equity-Bewertung
Stand am 01.01.2024	126	64
Zugänge aus Konsolidierungskreisänderungen	19	0
Abgänge aus Konsolidierungskreisänderungen	0	-19
Abgänge aus Liquidation	-2	0
Im Berichtsjahr veräußert	0	-12
Im Berichtsjahr gegründet	3	0
Im Berichtsjahr verschmolzen	-1	0
Stand am 31.12.2024	145	33

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2023 folgendermaßen entwickelt:

2023	Vollkonsolidierung	Equity-Bewertung
Stand am 01.01.2023	121	65
Zugänge aus Konsolidierungskreisänderungen	0	1
Abgänge aus Konsolidierungskreisänderungen	-1	0
Abgänge aus Liquidation	-2	-2
Im Berichtsjahr gekauft	2	0
Im Berichtsjahr gegründet	6	0
Stand am 31.12.2023	126	64

Bei den Käufen und den Zugängen aus Konsolidierungskreisänderungen handelt es sich um einen Erwerb von Vermögenswerten und nicht um einen Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3.

6.2 Vollkonsolidierte Unternehmen

Neben der BIG gehören 144 (Vorjahr: 125) inländische Tochterunternehmen, die von der BIG beherrscht werden, zum Vollkonsolidierungskreis:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Austrian Real Estate GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Austrian Real Estate Development GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
"Muthgasse 18" Liegenschaftsverwertung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
BIG Beteiligungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kasernstraße 29 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Grutschgasse 1-3 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Technikerstraße 12 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Beatrixgasse 11-17 GmbH in Liqu.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wimmergasse 17 und 21 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Schottenfeldgasse 34 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Beteiligungen GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Anzengrubergasse Errichtungs- und Verwertungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Institutsgebäude Sensengasse 1-3 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP eins Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP zwei Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP fünf Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP acht Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Linke Wienzeile 216 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Hintere Zollamtsstraße 17 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Geigergasse 5-9 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Engerthstraße 216 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Landstraßer Hauptstraße 148a Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Gerasdorfer Straße 105 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Enzenbergstraße Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
N13 S3 Betreutes Wohnen Ges.m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wohnen am Esserweg Bauträger GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
VIOLA PARK Errichtungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Q12 Projektentwicklung eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Q12 Projektentwicklung zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Q12 Projektentwicklung drei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE PARS GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DE PARS GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Siemensacker Projektentwicklung zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Siemensacker Management eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Siemensacker Management drei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe Quartierentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kapuzinergasse Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Lasallestraße 7a Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Feldkirchnerstraße 4-6 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Schloss Biedermannsdorf Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
Wunderburgstraße 1 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Kudlichstraße 27 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Lehrbachgasse 16-18 Verwaltung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Lehrbachgasse 16-18 Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
InnoPlaza GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE BET VG VIER Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE BET VG FÜNF Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kammanngasse 8 DEV Projektentwicklungs GmbH (vormals:ARE DEV VG SIEBEN Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	100,00	100,00
Baumgartner Straße 3-5 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Korn Projektentwicklung eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Korn Projektentwicklung zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kleine Sperlgasse 5 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kammanngasse 8 BET Projektentwicklungs GmbH (vormals: ARE BET VG EINS Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	100,00	100,00
Derfflingerstraße 2 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Grazer Straße 1 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern H6 BP2 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF drei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vier-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF fünf GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF neun-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF neun-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF elf-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF zwölf-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF dreizehn GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vierzehn-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vierzehn-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe Gürtelbögen GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Villa Schapira Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
SHS Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Artholdgasse Errichtungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Gudrunstraße Errichtungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co Westkurve ZWEI KG	Wien	EUR	100,00	100,00
CB Kriean Deins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co TRV ZWEI KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Martin Luther-Kai 8 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
Traungauergasse 9-13 Immobilien GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Traungauergasse 9-13 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Felmayerpark Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FJK Management GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FJK ZWEI Management GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Kolingasse 14-16 Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	EUR	55,00	55,00
FLORA24 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
BIG AD eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
BIG Neue Technologien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Koralmblick M137 Bauträger GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kirchenviertel Projektentwicklung eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kirchenviertel Projektentwicklung zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Sonnensteinstraße 11-13 PE GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE WN Besitz GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV WN Entwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern J6 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern C1 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern E16-Alpha Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern E16-Beta Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern A15 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern F7 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern E11 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern A3B Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FBG Alpha Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern GE59 Projektentwicklungs GmbH (vormals: ARE DEV Oberlaa eins PE GmbH)	Wien	EUR	100,00	100,00
Stifterstraße 19 Projektentwicklungs GmbH (vormals: ARE DEV Oberlaa zwei PE GmbH)	Wien	EUR	100,00	100,00
Brünner 62 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Engerthstraße 119 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV VG SIEBENUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE DEV VG ACHTUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Steinergasse 32 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Bauberger ZWEI Projektentwicklungs GmbH (vormals: ARE DEV VG FÜNFUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	100,00	100,00

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
ARE Deutschland Development GmbH (vormals: ARE DEV VG SECHSUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	100,00	100,00
WWE D1-Bauplatz GmbH (vormals: ARE DEV VG EINUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	100,00	40,00
WWE E-Bauplatz GmbH (vormals: ARE DEV VG ZWEIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	100,00	40,00
ARE URBANIQ GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Südstadtzentrum I GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Südstadt Immo Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Südstadt Immo Projektentwicklung GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	49,00
Kirchner Kaserne 30f Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kirchner Kaserne 30g Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE SWG Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FFDTV Immobilien Verwaltung SW 13 GmbH	München	EUR	100,00	100,00
FPS Immobilien Verwaltung SW 13 GmbH	München	EUR	100,00	100,00
FLI Immobilien Verwaltung SW 13 GmbH	München	EUR	100,00	100,00
Sonnwendgasse 13 Errichtungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
FoDo Management GmbH	Wien	EUR	100,00	49,00
FoDo Holding GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	49,00
FoDo Office Beteiligung GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	49,00
FoDo Hotel Beteiligung GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	49,00
FoDo Business Beteiligung GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	49,00
FoDo Services Beteiligung GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	49,00
FoDo Center Beteiligung GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	49,00
FDO Immobilien Invest GmbH	Wien	EUR	100,00	49,00
FDO Living GmbH	Wien	EUR	100,00	49,00
FDO Center GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	49,00
FDO Services GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	49,00
FDO Office GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	49,00
FDO Business GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	49,00
V22 Apartmentbetriebs Management GmbH	Wien	EUR	100,00	49,00
V22 Apartmentbetriebs GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	49,00
Berlin Zitadellenweg GmbH	Wien	EUR	100,00	70,00

6.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

Zum Stichtag wurden im Rahmen der Equity-Bewertung 33 (Vorjahr: 64) Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
Aspanggründe Beteiligungs GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
Toscana Verpachtungs GmbH	Linz	EUR	50,00	50,00
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
Perfekt A Wohnbau GmbH in Liqu.	Wien	EUR	49,00	49,00
Perfekt A Beteiligungs GmbH in Liqu.**	Wien	EUR	49,00	49,00
Wohnbau Eschenpark 1 GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
OIC - Open Innovation Center GmbH	Linz	EUR	50,00	50,00
NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH	St. Pölten	EUR	67,58	67,58
Nuss Errichtung GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH	Wien	EUR	55,00	55,00
Campus WU GmbH	Wien	EUR	51,00	51,00
Wien 3420 Aspern Development AG	Wien	EUR	26,60	26,60
Schnirchgasse 9-9A GmbH & Co KG	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE Management GmbH	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE BP eins GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE BP zwei GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE BP vier GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE Beteiligung vier GmbH*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE Beteiligung fünf GmbH*	Wien	EUR	45,00	45,00
ERD38 TU GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
VID Energie Infrastruktur GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
VID Energie Infrastruktur GmbH & Co KG	Wien	EUR	50,00	50,00
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	München	EUR	40,00	40,00

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	München	EUR	40,00	40,00
ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	74,90	100,00
BIG Pocket House GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00

* 100% Tochtergesellschaften der Schnirchgasse 9–9A GmbH&Co KG. Die Ergebnisse sind Bestandteil dieser Gesellschaft.

** 100% Tochtergesellschaft der Perfekt A Wohnbau GmbH. Die Ergebnisse sind Bestandteil dieser Gesellschaft.

Alle nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen mit Ausnahme der Wien 3420 Aspern Development AG und der OIC – Open Innovation Center GmbH sind als Gemeinschaftsunternehmen zu qualifizieren. Die Qualifikation ergibt sich, unabhängig vom jeweiligen Anteilsbesitz, aus den vertraglichen Vereinbarungen zur gemeinschaftlichen Führung des Unternehmens.

Bei den Gesellschaften Campus WU GmbH, BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklung GmbH, NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH und ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH können alle wesentlichen Entscheidungen für die Gesellschaft nur mit dem/der jeweils anderen Gesellschafter*in gemeinsam getroffen werden. Daher sind diese Gesellschaften als Gemeinschaftsunternehmen zu klassifizieren.

Campus WU GmbH

Aus Konzernsicht ist die Campus WU GmbH mit einem Anteil von rund 80 % am Gesamtwert der nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen das wesentlichste Gemeinschaftsunternehmen.

Die BIG (51 %) und die Wirtschaftsuniversität Wien (49 %) sind gemeinsam Gesellschafter*innen an diesem eigenständigen Vehikel, das den Campus WU, der von der Wirtschaftsuniversität Wien als Hauptmieterin genutzt wird, betreibt.

- Die Finanzierung dieses Projekts erfolgte ausschließlich durch die BIG wie folgt: Gemäß der im Syndikatsvertrag getroffenen Vereinbarung hat die BIG während der Errichtungsphase des WU-Neubaus Großmutterzuschüsse zu leisten, die die gesamten Errichtungskosten und 49 % der Anschaffungskosten des Grundstücks abdecken.
- Die restlichen 51 % der Anschaffungskosten des Grundstücks wurden von der BIG als zusätzliche Kapitaleinlage in die Projektgesellschaft eingelegt.
- Zur Finanzierung des Projekts wurden auf Seite der BIG insgesamt Kreditverträge bei fünf Kreditgebern sowie eine Namensschuldverschreibung über ein Gesamtvolumen von TEUR 490.000,0 (Vorjahr: TEUR 490.000,0) abgeschlossen. Sämtliche Finanzierungen sehen eine Zweckbindung ausschließlich für den Neubau der Gebäude für die Wirtschaftsuniversität vor.

Die Errichtungs- und die Finanzierungskosten der BIG werden im Laufe der 25-jährigen Vermietungsphase (Mietvertragsbeginn ist der 1. Oktober 2013) durch Zahlungen der Wirtschaftsuniversität Wien an die Campus WU GmbH und anschließend im Zuge von alinearen Ausschüttungen an die BIG bezahlt. Die alinearen Ausschüttungen der Campus WU setzen sich aus der Zahlung im Zusammenhang mit der laufenden Abschichtung des Beteiligungsanteils der BIG, die sich auf die Vorfinanzierung des Projekts bezieht, und aus einer Dividende zusammen.

6.4 Erstkonsolidierungen

Folgende Neugründungen wurden im Bereich der BIG im laufenden Geschäftsjahr 2024 getätigt:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt
ARE DE PARS GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	21.06.2024
ARE DEV VG SIEBENUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	07.08.2024
ARE DEV VG ACHTUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	07.08.2024

* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equity-Konsolidierung

6.5 Konsolidierungskreisänderungen

Im Geschäftsjahr 2024 ergaben sich folgende Änderungen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Vorher		Nachher		Konsolidierungs- kreisänderung
			Direkte Quote in %	Konsolidie- rungsart*	Direkte Quote in %	Konsolidie- rungsart*	
Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	10.01.2024
FoDo Management GmbH	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024
FoDo Holding GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024
FoDo Office Beteiligung GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024
FoDo Hotel Beteiligung GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024
FoDo Business Beteiligung GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024
FoDo Services Beteiligung GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024
FoDo Center Beteiligung GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024
FDO Immobilien Invest GmbH**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024
FDO Living GmbH**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024
FDO Center GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024
FDO Services GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024
FDO Office GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024
FDO Business GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024
V22 Apartmentbetriebs Management GmbH**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024
V22 Apartmentbetriebs GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024
WWE D1-Bauplatz GmbH*** (vormals: ARE DEV VG EINUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	40,00	EK	100,00	VK	29.02.2024
WWE E-Bauplatz GmbH*** (vormals: ARE DEV VG ZWEIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	40,00	EK	100,00	VK	29.02.2024
Berlin Zitadellenweg GmbH	Berlin	EUR	70,00	EK	100,00	VK	29.10.2024

* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equity-Konsolidierung

** Bis zum Zeitpunkt der Konsolidierungsänderung 100 % Tochtergesellschaften der FoDo Holding GmbH & Co KG.

*** Bis zum Zeitpunkt der Konsolidierungsänderung 100 % Tochtergesellschaften der WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H.

Am 10. Jänner 2024 wurde ein Kauf- und Abtretungsvertrag zum Ankauf von 51 % der Anteile an der Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH geschlossen (Signing und Closing). Bisher war die BIG mit 49 % an der Gesellschaft beteiligt und der Anteil war bisher in den Anteilen an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen enthalten. Die Übernahme der Beherrschung erfolgt im Geschäftsjahr 2024 und die Gesellschaft wurde zu einem vollkonsolidierten Unternehmen. Die Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH beinhaltet in Bau befindliche Vorratsimmobilien mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 42.752,6. Für den Erwerb der Anteile an der Gesellschaft wurde abzüglich liquider Mittel ein Betrag in Höhe von TEUR 3.497,3 gezahlt.

Am 29. Jänner 2024 wurde ein Kauf- und Abtretungsvertrag zum Ankauf von 51 % der Anteile an der FoDo Management GmbH und an der FoDo Holding GmbH & Co KG geschlossen (Signing und Closing). Bisher war die BIG mit 49 % an den Gesellschaften beteiligt und die Anteile waren bisher in den Anteilen an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen enthalten. Die

Übernahme der Beherrschung erfolgte im Geschäftsjahr 2024 und die Gesellschaften und ihre Töchter wurden zu vollkonsolidierten Unternehmen. Die Gesellschaften beinhalten fertige sowie in Bau befindliche Vorratsimmobilien mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 210.040,0. Für den Erwerb der Anteile an den Gesellschaften wurde abzüglich liquider Mittel ein Betrag in Höhe TEUR 4.096,7 gezahlt.

Am 29. Februar 2024 wurde ein Anteilskauf- und Abtretungsvertrag zum Ankauf von 100 % der Anteile an der WWE D1-Bauplatz GmbH und an der WWE E-Bauplatz GmbH (vormals: an der ARE DEV VG EINUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH und an der ARE DEV VG ZWEIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH) geschlossen (Signing und Closing). Bisher war die BIG indirekt über die WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H. mit 40 % an den Gesellschaften beteiligt. Die Gesellschaften beinhalten Vorratsimmobilien mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 2.116,9. Für den Erwerb der Anteile an den Gesellschaften wurde abzüglich liquider Mittel ein Betrag in Höhe von TEUR 576,2 gezahlt.

Im Anschluss wurde am 29. Februar 2024 ein Anteilskauf- und Abtretungsvertrag zum Verkauf von 40 % der Anteile an der WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H. geschlossen (Signing und Closing). Die Anteile wurden zum 31. Dezember 2023 von der Position „Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen“ in die Position „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“ umgegliedert. Der Verkauf der Anteile führte im Geschäftsjahr 2024 zu einem Endkonsolidierungsergebnis in Höhe von TEUR 93,2.

Am 18. Oktober 2024 wurde ein Kauf- und Abtretungsvertrag zum Ankauf von 30% der Anteile an der Berlin Zitadellenweg GmbH geschlossen (Signing). Das Closing fand am 29. Oktober 2024 statt. Bisher war die BIG mit 70 % an der Gesellschaft beteiligt und der Anteil war bisher in den Anteilen an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen enthalten. Die Übernahme der Beherrschung erfolgte im Geschäftsjahr 2024 und die Gesellschaft wurde zu einem vollkonsolidierten Unternehmen. Die Berlin Zitadellenweg GmbH beinhaltet in Bau befindliche Vorratsimmobilien mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 9.454,2. Für den Erwerb der Anteile an der Gesellschaft wurde ein Betrag in Höhe von EUR 1,0 gezahlt und es wurden liquide Mittel in Höhe von TEUR 102,9 übernommen.

6.6 Endkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2024 erfolgten folgende Endkonsolidierungen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Endkonsolidierungszeitpunkt
SYMBIO B52 GmbH	Wien	EUR	49,00	EK	13.02.2024
SYMBIOCITY GmbH	Wien	EUR	49,00	EK	13.02.2024
SYMBIO I GmbH	Wien	EUR	49,00	EK	13.02.2024
WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	40,00	EK	29.02.2024
BAI 2020 Zwei GmbH**	Wien	EUR	40,00	EK	29.02.2024
BAI 2022 Eins GmbH & Co KG**	Wien	EUR	40,00	EK	29.02.2024
BAI 2022 Zwei GmbH & Co KG**	Wien	EUR	40,00	EK	29.02.2024
BAI 2020 Fünf GmbH & Co KG**	Wien	EUR	40,00	EK	29.02.2024
BAI 2020 Sechs GmbH & Co KG**	Wien	EUR	40,00	EK	29.02.2024
BAI 2020 Sieben GmbH & Co KG**	Wien	EUR	40,00	EK	29.02.2024
BAI 2020 Acht GmbH & Co KG**	Wien	EUR	40,00	EK	29.02.2024
Ampeers Energy GmbH	München	EUR	27,89	EK	10.04.2024
BIG Solutions GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	22.10.2024
Argentinerstraße 11 GmbH in Liqu.	Wien	EUR	100,00	VK	20.11.2024
Hilmteichstraße 85 Projektentwicklung GmbH in Liqu.	Wien	EUR	100,00	VK	20.11.2024

* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

** Bis zum Endkonsolidierungszeitpunkt 100 % Tochtergesellschaften der WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H.

Am 31. Jänner 2024 wurde ein Investment Agreement mit dem Inhalt, dass sich die Anteile der BIG an der AMPEERS ENERGY GmbH einerseits durch Verwässerung und andererseits durch Verkauf um 17,49 % auf 10,4 % reduzieren werden, geschlossen (Signing). Die Anteile wurden zu einem Preis in Höhe von TEUR 6.465,6 veräußert.

Durch das Absinken auf 10,4 % wurde der Anteil an der AMPEERS ENERGY GmbH zu einer einfachen Beteiligung und es erfolgte ein Übergang auf die Bewertung nach IFRS 9.

Die SYMBIO B52 GmbH, die SYMBIOCITY GmbH und die SYMBIO I GmbH wurden im Geschäftsjahr zu einem Preis in Höhe von TEUR 150,0 veräußert.

Die BIG Solutions GmbH wurde per 22. Oktober 2024 in die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. verschmolzen.

Zum Verkauf der WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H. und ihrer Tochterunternehmen siehe Punkt 6.5 Konsolidierungskreisänderungen.

Die Argentinerstraße 11 GmbH und die Hilmteichstraße 85 Projektentwicklung GmbH wurden per 20. November 2024 liquidiert.

7. Erläuterungen zu den Posten der Konzerngesamtergebnisrechnung

7.1 Konzerngesamtergebnisrechnung

7.1.1 Umsatzerlöse

in TEUR	2024	2023
Erlöse aus Vermietung	1.169.901,2	1.068.856,4
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	135.022,7	127.589,1
Erlöse aus Mieterinvestitionen	111.363,2	107.101,7
Erlöse aus Hausverwaltung	35.916,9	34.896,5
Erlöse aus Facility Services	35.814,0	27.694,1
Erlöse aus Baubetreuung	747,8	54,1
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	30.528,4	41.055,5
Erlöse aus Raummanagement	173,1	294,4
Erlöse sonstige	13.895,8	14.805,5
	1.533.363,0	1.422.347,3

In den Umsatzerlösen sind Erlöse aus Vermietung, die ausschließlich Erlöse nach IFRS 16 in Höhe von TEUR 1.169.901,2 (Vorjahr: TEUR 1.068.856,4) betreffen, und Erlöse nach IFRS 15 in Höhe von TEUR 363.461,8 (Vorjahr: TEUR 353.490,8) enthalten.

Der offene Auftragsbestand für Bauprojekte beträgt zum 31. Dezember 2024 TEUR 64.568,4 (Vorjahr: TEUR 87.640,6).

Die folgende Tabelle zeigt die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach den berichtspflichtigen Segmenten des Konzerns:

31.12.2024	BIG Teilkonzern	ARE Bestand konsolidiert	ARE Entwicklung konsolidiert	Konsolidier- ungsüber- leitung	ARE Teilkonzern	Konsolidier- ungseffekte BIG Konzern	Konzern Gesamt
in TEUR							
Erlöse aus Vermietung	917.658,5	254.087,9	3.298,7	-391,5	256.995,1	-4.752,5	1.169.901,2
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	79.478,4	56.221,7	1.132,6	-103,0	57.251,4	-1.707,1	135.022,7
Erlöse aus Mieterinvestitionen	111.363,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	111.363,2
Erlöse aus Hausverwaltung	36.105,8	9.264,9	153,0	0,0	9.417,8	-9.606,7	35.916,9
Erlöse aus Facility Services	32.043,5	3.757,3	13,2	0,0	3.770,5	0,0	35.814,0
Erlöse aus Baubetreuung	5.490,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-4.742,3	747,8
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	0,0	0,0	30.504,9	0,0	30.504,9	23,5	30.528,4
Erlöse aus Raummanagement	679,5	0,0	0,0	0,0	0,0	-506,5	173,1
Erlöse sonstige	8.383,0	3.617,4	10.299,2	-2.755,7	11.160,9	-5.648,1	13.895,8
Umsatzerlöse	1.191.202,0	326.949,2	45.401,6	-3.250,2	369.100,7	-26.939,7	1.533.363,0
31.12.2023							
in TEUR							
Erlöse aus Vermietung	838.277,9	233.919,4	1.390,1	-370,3	234.939,2	-4.360,7	1.068.856,4
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	73.507,9	55.179,0	662,4	-157,0	55.684,4	-1.603,2	127.589,1
Erlöse aus Mieterinvestitionen	107.101,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	107.101,7
Erlöse aus Hausverwaltung	34.988,8	9.028,1	119,4	0,0	9.147,5	-9.239,8	34.896,5
Erlöse aus Facility Services	24.257,8	3.467,6	2,2	0,0	3.469,8	-33,6	27.694,1
Erlöse aus Baubetreuung	4.207,3	0,0	0,0	0,0	0,0	-4.153,2	54,1
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	0,0	0,0	41.079,0	0,0	41.079,0	-23,5	41.055,5
Erlöse aus Raummanagement	761,6	0,0	0,0	0,0	0,0	-467,2	294,4
Erlöse sonstige	10.010,4	1.063,0	9.744,5	-1.056,6	9.750,9	-4.955,9	14.805,5
Umsatzerlöse	1.093.113,5	302.657,1	52.997,6	-1.583,8	354.070,9	-24.837,1	1.422.347,3

7.1.2 Bestandsveränderung

in TEUR	2024	2023
Mieterinvestitionen und noch nicht abrechenbare Leistungen	-5.252,3	7.480,2
Investitionen in kurzfristige Immobilien	190.439,1	118.837,6
Immobilienbestand kurzfristiges Immobilienvermögen	-32.115,8	-47.350,5
	153.071,0	78.967,3

7.1.3 Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2024	2023
Aktiviere Eigenleistungen	12.664,0	11.884,5
Auflösung von Rückstellungen	0,0	10.171,7
Erträge aus Weiterverrechnung an Dritte	228,1	654,9
Erträge aus Schadensfällen Immobilien	6.180,6	3.790,4
Übrige Erträge	1.974,5	2.870,4
	21.047,2	29.371,8

Der Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen im Vorjahr steht vor allem im Zusammenhang mit dem Verbrauch von den im Vorvorjahr gebildeten Drohverlustrückstellungen. Ein wesentlicher Teil des Verbrauchs bezieht sich auf Verluste aus Neubewertung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie.

7.1.4 Ergebnis aus dem Abgang von Immobilienvermögen

in TEUR	2024	2023
Erträge aus Anlagenabgang	2.921,5	328,9
Verlust aus Anlagenabgang	-720,8	-13.206,3
	2.200,7	-12.877,3

7.1.5 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften

in TEUR	2024	2023
Erträge aus Verkauf von Immobiliengesellschaften	0,0	354,7
	0,0	354,7

7.1.6 Materialaufwand

in TEUR	2024	2023
Instandhaltung	-248.989,4	-193.754,9
Aufwand für Mieterinvestitionen	-100.324,2	-109.226,1
Betriebs- und Heizkosten	-153.819,8	-142.189,2
Bezogene Leistungen Bundes-/Landesbeamte	-11.961,3	-11.286,6
Herstellkosten Umlaufvermögen	-164.439,3	-94.957,7
Übrige sonstige bezogene Leistungen	-11.740,4	-6.747,5
Skontoerträge	318,3	295,7
	-690.956,0	-557.866,3

Bei den bezogenen Leistungen Bundes-/Landesbeamte handelt es sich um die Abgeltung von Gehältern.

Bei den anderen genannten Aufwandsarten, mit Ausnahme der Herstellkosten Umlaufvermögen und der Mieterinvestitionen, handelt es sich vor allem um betriebliche Aufwendungen, die den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, mit denen Mieteinnahmen erzielt wurden, direkt zurechenbar sind.

In den Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten sind Leerstandskosten enthalten, die nach den anwendbaren Vorschriften seitens des Eigentümers nicht weiterverrechnet werden können.

In den Herstellkosten Umlaufvermögen und Mieterinvestitionen sind Investitionen in das kurzfristige Immobilienvermögen enthalten, die im Zusammenhang mit den Bestandsveränderungen stehen.

7.1.7 Personalaufwand

in TEUR	2024	2023
Löhne	-283,4	-287,5
Gehälter	-80.807,0	-72.091,7
Aufwand für Abfertigung und Altersversorgung	-1.950,2	-1.707,6
Lohnnebenkosten	-20.360,5	-17.634,7
Sonstiger Sozialaufwand	-2.234,0	-2.260,3
	-105.635,1	-93.981,8

Die Personalstruktur des BIG Konzerns setzt sich wie folgt zusammen:

Mitarbeitende (im Jahresdurchschnitt)	2024	2023
Angestellte	1045	960
Ehem. Vertragsbedienstete Bund	43	52
Als Personalaufwand erfasst	1088	1012
Bundes-/Landesbeamte	103	115
Vertragsbedienstete Land	0	1
Als Materialaufwand erfasst	103	116
Gesamt	1.191	1.128

Die Zahlungen in die Mitarbeitendenvorsorgekasse betragen im Jahr 2024 TEUR 1.111,9 (Vorjahr: TEUR 949,0) und wurden sofort aufwandswirksam erfasst.

Die Zahlungen in die Pensionskasse betragen im Jahr 2024 TEUR 624,9 (Vorjahr: TEUR 529,8).

7.1.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	2024	2023
Veränderung der Rückstellung für Drohverluste	192,0	-933,7
Dienstleistungen	-7.731,3	-7.518,6
EDV	-7.047,9	-5.181,9
Office Management	-3.533,9	-3.817,9
Werbung	-3.055,6	-2.691,4
Kommunikation	-762,4	-615,3
Schulung	-1.046,0	-1.083,4
Reisekosten	-886,6	-852,0
Steuern nicht vom Einkommen und Ertrag	-638,8	-119,3
KFZ	-750,3	-323,3
Verkaufskosten	-497,1	-1.139,1
Sonstige Aufwände	-6.835,4	-7.571,2
	-32.593,3	-31.847,1

7.1.9 Abwertung Vorratsvermögen

Im Berichtsjahr sind Abwertungen von Vorratsvermögen in Höhe von TEUR -7.366,7 vorgenommen worden (Vorjahr: TEUR 0,0).

7.1.10 Neubewertungsergebnis

in TEUR	2024	2023
Gewinn aus Neubewertung	669.244,3	948.477,5
Verlust aus Neubewertung	-242.513,5	-288.479,1
	426.730,8	659.998,4

Die Erläuterungen zur Veränderung des Neubewertungsergebnisses sind unter Punkt 8.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien beschrieben.

7.1.11 Finanzaufwendungen

in TEUR	2024	2023
Zinsaufwendungen	-153.988,4	-134.282,9
Sonstige Finanzaufwendungen	-10.495,6	-5.103,8
	-164.484,0	-139.386,7

In den Zinsaufwendungen sind Zinsen aus der Abwertung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 3.213,2 (Vorjahr: TEUR 4.544,0) enthalten.

Im Berichtsjahr ist in den sonstigen Finanzaufwendungen die Abwertung der Beteiligung an der AMPEERS ENERGY GmbH in Höhe von TEUR 4.305,1 enthalten.

7.1.12 Sonstiges Finanzergebnis

in TEUR	2024	2023
Zinserträge	10.682,2	10.837,94
Erträge aus Fondsanteilen	19,2	46,0
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	3.486,0	-12.866,7
Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil und Ineffektivität)	-1.528,5	23.082,2
Sonstige Finanzerträge	12.348,3	6.237,8
	25.007,2	27.337,3

Die Veränderung im sonstigen Finanzergebnis ist im Wesentlichen auf den Rückgang von Erträgen aus der Bewertung der Derivate zurückzuführen. Ausgeglichen wird dieser Rückgang durch die Erträge aus der Bewertung der Anleihen und durch sonstige Finanzerträge aus dem Beteiligungsverkauf der AMPEERS ENERGY GmbH in Höhe von TEUR 5.532,4.

Im Laufe des Berichtsjahrs wurde ein Betrag in Höhe von TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 159,7) in der Position der Folgebewertung Derivate – mit Hedge Accounting als ineffektiver Teil von Cashflow Hedges im Finanzerfolg erfasst.

In den Berichtsjahren 2024 und 2023 entwickelte sich die Cashflow Hedge-Rücklage wie folgt:

in TEUR	2024	2023
Cashflow Hedge-Rücklage Stand am 01.01.	1.259,1	-5.425,0
Wirksamer Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwertes	7.113,7	5.855,3
Laufende Zinskomponente (Umgliederung in GuV)	1.181,9	828,9
Cashflow Hedge-Rücklage Stand am 31.12.	9.554,7	1.259,1

7.1.13 Nettoergebnis der Finanzinstrumente nach Bewertungskategorie gemäß IFRS 9

Das Nettoergebnis der Finanzinstrumente nach Klassen bzw. Bewertungskategorien gemäß IFRS 9 setzte sich in den Geschäftsjahren 2024 und 2023 wie folgt zusammen:

31.12.2024		Aus Folgebewertung			
in TEUR	Zinsen	erfolgs- wirksam	erfolgs- neutral	Sonstige Wert- änderungen	Netto- ergebnis
Vermögenswerte und Schulden IFRS 9					
Kredite und sonstige finanzielle Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-103.594,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Ausleihungen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	1.054,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Liquide Mittel sowie Forderungen und sonstige Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	8.585,1	233,1	0,0	0,0	233,1
Wertpapiere	0,0	19,2	0,0	0,0	19,2
Sonstige Beteiligungen	0,0	-4.305,1	0,0	0,0	-4.305,1
Derivate – mit Hedgebeziehung	1.041,3	-1.528,5	8.295,5	0,0	6.767,0
Anleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-46.928,9	3.486,0	0,0	0,0	3.486,0
Gesamt	-139.842,8	-2.095,3	8.295,5	0,0	6.200,2
31.12.2023					
in TEUR	Zinsen	erfolgs- wirksam	erfolgs- neutral	Sonstige Wert- änderungen	Netto- ergebnis
Vermögenswerte und Schulden IFRS 9					
Kredite und sonstige finanzielle Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-83.540,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ausleihungen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	2.078,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Liquide Mittel sowie Forderungen und sonstige Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	8.756,2	-904,3	0,0	0,0	-904,3
Wertpapiere	0,0	46,0	0,0	0,0	46,0
Derivate – mit Hedgebeziehung	534,5	23.082,2	6.684,2	0,0	29.766,3
Anleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-46.733,3	-12.866,7	0,0	0,0	-12.866,7
Gesamt	-118.904,1	9.357,2	6.684,2	0,0	16.041,4

8. Erläuterungen zur Konzernbilanz

8.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Entwicklung der Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellt sich wie folgt dar:

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2024	2023
in TEUR		
Stand am 01.01.	17.224.842,6	16.121.566,3
Zugänge	669.489,3	495.529,0
Investitionszuschüsse	-98.063,7	-40.716,5
Zuschlagsmieten	-47.342,9	-86.819,2
Zugänge aus Erwerb Immobiliengesellschaften	0,0	91.000,0
Abgänge	-4.570,4	-17.186,8
Umgliederung zwischen IAS 40 und IAS 2	29.712,6	2.316,1
Sonstige Umgliederungen	0,0	-844,7
Wertschwankung (Auf-/Abwertung)	426.730,8	659.998,4
Stand am 31.12.	18.200.798,2	17.224.842,6

Bei den Zuschlagsmieten handelt es sich um Abgrenzungen für zeitlich befristete erhöhte Mietzahlungen („alineare Mieten“), die über die Gesamtlaufzeit verteilt werden. Diese Verteilung betrifft unter anderem unterschiedliche Laufzeiten zwischen der Dauer des Zuschlagsmietvertrags und der Dauer des Kündigungsverzichts.

Zum 31. Dezember 2024 waren TEUR 546.713,8 (Vorjahr: TEUR 504.076,0) als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien als Sicherheiten ausschließlich auf Ebene der Projektgesellschaften für Verbindlichkeiten verpfändet.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen sich in Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 17.566.728,3 (Vorjahr: TEUR 16.651.140,4) und Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 634.069,9 (Vorjahr: TEUR 573.702,2) auf.

Bei den Zugängen in Höhe von TEUR 669.489,3 (Vorjahr: TEUR 495.529,0) beziehen sich Zugänge in Höhe von TEUR 277.431,8 (Vorjahr: TEUR 103.276,0) auf Bestandsimmobilien und Zugänge in Höhe von TEUR 392.057,6 (Vorjahr: TEUR 392.252,9) auf Immobilien in Entwicklung.

Der BIG Konzern vermietet seine Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes, wobei der vermietbare Leerstand im Berichtsjahr bei rund 1,1 % lag.

Die Wertschwankung in Höhe von TEUR 426.730,8 (Vorjahr: TEUR 659.998,4) beinhaltet Verluste aus Neubewertung in Höhe von TEUR -242.513,5 (Vorjahr: TEUR -288.479,1) und Gewinne aus Neubewertung in Höhe von TEUR 669.244,3 (Vorjahr: TEUR 948.477,5).

Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

Im Jahr 2024 wurden 695 Struktureinheiten des BIG Konzerns durch externe Gutachter*innen bewertet. Dies entspricht einem Fair Value-Volumen von rund 57,4 % der IAS 40-Liegenschaften.

Eine Struktureinheit ist eine aus einem oder mehreren Grundstücken und/oder Gebäuden bestehende, zahlungsmittelgenerierende Einheit, deren Cashflows nicht abgrenzbar bzw. abhängig voneinander und deren Liegenschaftsteile nur gemeinsam sinnvoll nutzbar sind.

Die Struktureinheiten des Teilkonzerns ARE inklusive der ARE Projektgesellschaften werden in der Regel einer jährlichen externen Bewertung zugeführt. Die Struktureinheiten des Teilkonzerns BIG inklusive der BIG Projektgesellschaften werden zumindest einmal alle drei Jahre extern bewertet. Die 15 wertmäßig größten Struktureinheiten des Teilkonzerns BIG werden zusätzlich einmal jährlich extern bewertet. Der Fair Value nicht extern bewerteter Liegenschaften wird vor der Wertfortschreibung einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen. Befindet sich der Fair Value in einer üblichen Bandbreite wird dieser im Wert fortgeschrieben. Eine Bandbreite von bis zu +/- 10% ist jedenfalls vertretbar, bei Sonderimmobilien kann diese bis zu +/-20% betragen.

Bewertungstechnik

Die Heterogenität der zu bewertenden Immobilien wird durch eine sorgfältige Auswahl des jeweils passenden Bewertungsmodells sowie eine auf die jeweilige Immobilie abgestimmte Parameterwahl (Lage der Immobilie, Nutzungsart, Marktumfeld, Zustand etc.) berücksichtigt. Bei allen Wertermittlungsverfahren werden die aktuell vorherrschenden Marktbedingungen in die Parameter der Wertermittlung integriert.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (IAS 40-Objekte) erfolgt gemäß den Vorgaben des IFRS 13. Der IFRS 13 definiert neben dem Fair Value (beizulegender Zeitwert) unter anderem den Rahmen, der bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts einzuhalten ist. Betreffend die Wertermittlung wird zwar

kein konkretes Bewertungsverfahren verpflichtend vorgeschrieben, der IFRS 13 nennt jedoch drei weit verbreitete und anerkannte Wertermittlungsansätze. Diese Ansätze, der Market Approach (marktbasierter Ansatz), der Cost Approach (kostenorientierter Ansatz) sowie der Income Approach (ertragsorientierter Ansatz), können anhand der in Österreich normierten Bewertungsverfahren (Vergleichswert-, Sachwert- und Ertragswertverfahren) abgebildet werden. Die auf Basis der ÖNORM B 1802 bzw. des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ermittelten Verkehrswerte entsprechen diesen Ansätzen und somit dem Fair Value gemäß IFRS 13.

Da es sich bei den Immobilien des BIG Konzerns überwiegend um ertragsorientierte Liegenschaften handelt, erfolgt die Wertermittlung in der Regel auf Basis eines einkommensbasierten Ansatzes (Income Approach) unter Anwendung des nationalen Ertragswertverfahrens gemäß ÖNORM B 1802-1:2022-03-01 bzw. gemäß dem nationalen Liegenschaftsbewertungsgesetz. Dabei wird zum Bodenwert der Barwert aller künftig zu erwarteten Zahlungsflüsse, der durch Kapitalisierung der Reinerträge der baulichen Anlagen (Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten und Bodenwertverzinsung) ermittelt wird, addiert. Das Ergebnis ist um etwaige wertbeeinflussende Faktoren über Zu- und Abschläge zu korrigieren. Der dadurch ermittelte Verkehrswert bildet die Basis für den Fair Value. Das Marktgeschehen fließt über den Bodenwert, die jeweils angesetzte Markt- bzw. nachhaltige Miete sowie über den von dem/der Sachverständigen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz in das Bewertungsergebnis mit ein.

Bei Immobilien in der Entwicklungs- und Herstellungsphase (in Bau befindliche Anlagen) wird das Residualwertverfahren in Anlehnung an die ÖNORM B 1802-3:2014-08-01 angewendet. Der Fair Value zum Wertermittlungsstichtag basiert auf den im Ertragswertverfahren ermittelten Fair Value nach Fertigstellung. Hiervon werden die zu erwartenden noch anfallenden Kosten und Aufwendungen, die bis zur Fertigstellung anfallen, in Abzug gebracht. Eventuell ausstehende Zuschüsse oder Einnahmen während der Bauzeit sind werterhöhend anzusetzen.

Bei unbebauten Grundstücken wird das Vergleichswertverfahren als vorrangiges Verfahren für die Wertermittlung herangezogen. Der Fair Value wird durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. Dabei ist sowohl die zeitliche als auch die örtliche Nähe der Vergleichstransaktionen zum Bewertungsgegenstand zu beachten. Abweichende Eigenschaften sind ihrem Einfluss nach werterhöhend bzw. wertmindernd zu berücksichtigen.

In Einzelfällen gelangen bei der Wertermittlung im BIG Konzern andere, anerkannte Bewertungsmethoden zur Anwendung, wie z.B. das Discounted-Cashflow- oder das Sachwertverfahren. Der/Die Sachverständige hat dabei jeweils jenes Wertermittlungsverfahren auszuwählen, das den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten abbildet und für die Ermittlung des Fair Values geeignet ist.

Marktumfeld und Einflussfaktoren

Das bewertungsseitige Marktumfeld stand vor allem im ersten Halbjahr 2024 nach wie vor unter dem Einfluss der hohen Inflation sowie der hohen Finanzierungskosten, was insbesondere zu steigenden Renditanforderungen und gestiegenen Bewertungsunsicherheiten führte. Im Laufe des Jahres war eine Stabilisierung der Renditen und somit Verkehrswerte auf einem hohen Niveau beobachtbar. Das anhaltende schwierige Marktumfeld setzt dennoch die Immobilienwirtschaft weiterhin unter Druck. Im BIG Konzern konnte der Druck auf die Fair Values, durch die deutlich gestiegenen Renditeerwartungen mit der Indexierung bestehender Mietverträge sowie gestiegenen Markt- und nachhaltigen Mieten abgefedert werden. Im Moment kann keine eindeutige Abschätzung hinsichtlich der weiteren Mieten- und/oder Renditeentwicklung getroffen werden, weshalb der Immobilienmarkt laufend aktiv beobachtet wird.

Im Rahmen der Bewertungen werden folgende nicht beobachtbare Inputfaktoren verwendet:

BIG - Ertragswertverfahren Segment	IFRS-Buchwert zum 31.12.2024 in TEUR	Inputfaktoren	MIN		MAX
Spezialimmobilien	1.463.980	Liegenschaftszinssatz in %	3,8	bis	8,2
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis	50
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	0,9	bis	15,5
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,2	bis	12,9
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	5,1	bis	23,0
Schulen	5.000.704	Liegenschaftszinssatz in %	3,8	bis	6,3
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	55
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,9	bis	16,2
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,9	bis	15,1
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	5,9	bis	24,8
Universitäten	5.151.217	Liegenschaftszinssatz in %	3,5	bis	6,0
		Restnutzungsdauer in Jahren	13	bis	60
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	2,3	bis	19,5
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,3	bis	17,6
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	6,6	bis	30,8
Summe Ertragswertverfahren	11.615.901				
<hr/>					
BIG - Residualwertverfahren	IFRS-Buchwert zum 31.12.2024 in TEUR	Inputfaktoren	MIN		MAX
Zusammengefasst: Segmente Spezialimmobilien, Schulen und Universitäten	272.235	Liegenschaftszinssatz in %	3,5	bis	5,3
		Restnutzungsdauer in Jahren	39	bis	63
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	6,0	bis	29,8
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	6,1	bis	25,3
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	11,7	bis	29,2
<hr/>					
Bewertungsverfahren	IFRS-Buchwert zum 31.12.2024 in TEUR				
Ertragswertverfahren	11.615.901				
Residualwertverfahren	272.235				
sonstige Verfahren	1.439.846				
BIG Gesamt	13.327.982				
ARE Gesamt	4.872.817				
Konzern Gesamt	18.200.798				

ARE - Ertragswertverfahren Bundesland	IFRS-Buchwert zum 31.12.2024 in TEUR	Inputfaktoren	MIN		MAX
Burgenland	64.376	Liegenschaftszinssatz	4,8	bis	6,6
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	50
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	3,3	bis	14,1
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,5	bis	11,1
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	11,6	bis	19,8
Kärnten	154.298	Liegenschaftszinssatz	4,0	bis	7,4
		Restnutzungsdauer in Jahren	20	bis	50
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	2,3	bis	11,6
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	3,0	bis	11,1
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	10,1	bis	25,7
Niederösterreich	316.747	Liegenschaftszinssatz	4,3	bis	6,9
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	45
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	2,1	bis	14,2
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,3	bis	11,7
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	8,5	bis	23,5
Oberösterreich	240.602	Liegenschaftszinssatz	4,3	bis	7,0
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis	50
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	2,1	bis	12,3
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,4	bis	10,9
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	8,0	bis	21,3
Salzburg	310.969	Liegenschaftszinssatz	4,0	bis	6,8
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis	60
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	4,5	bis	15,5
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	3,6	bis	15,2
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	10,5	bis	25,2
Steiermark	430.915	Liegenschaftszinssatz	4,0	bis	7,5
		Restnutzungsdauer in Jahren	12	bis	72
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	2,4	bis	15,0
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,4	bis	14,3
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	10,1	bis	28,8
Tirol	171.342	Liegenschaftszinssatz	4,2	bis	8,3
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis	40
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	3,6	bis	13,5
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	3,7	bis	12,3
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	12,0	bis	29,8
Vorarlberg	71.971	Liegenschaftszinssatz	3,9	bis	7,8
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	35
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	2,0	bis	12,6
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,2	bis	10,2
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	10,3	bis	29,5
Wien	2.521.649	Liegenschaftszinssatz	2,5	bis	6,7
		Restnutzungsdauer in Jahren	17,9	bis	70
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	4,1	bis	19,2
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	4,1	bis	20,1
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	9,0	bis	24,6
Summe Ertragswertverfahren	4.282.869				

ARE - Residualwertverfahren	IFRS-Buchwert zum 31.12.2024 in TEUR	Inputfaktoren	MIN	MAX
Zusammengefasst Bundesländer	346.524	Liegenschaftszinssatz	2,6	bis 5,0
		Restnutzungsdauer in Jahren	32	bis 60
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	7,2	bis 31,7
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	10,4	bis 41,1
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	12,6	bis 24,0
Bewertungsverfahren				
	IFRS-Buchwert zum 31.12.2024 in TEUR			
Ertragswertverfahren	4.282.869			
Residualwertverfahren	346.524			
sonstige Verfahren	243.423			
ARE Gesamt	4.872.817			

Für 2023 setzten sie sich wie folgt zusammen:

BIG - Ertragswertverfahren Segment	IFRS-Buchwert zum 31.12.2023 in TEUR	Inputfaktoren	MIN	MAX
Spezialimmobilien	1.204.654	Liegenschaftszinssatz in %	3,6	bis 8,2
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis 50
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,3	bis 13,0
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,3	bis 10,9
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	4,4	bis 21,2
Schulen	4.649.079	Liegenschaftszinssatz in %	3,8	bis 6,3
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis 50
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,9	bis 14,9
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,9	bis 14,1
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	4,8	bis 24,0
Universitäten	4.073.673	Liegenschaftszinssatz in %	3,5	bis 6,0
		Restnutzungsdauer in Jahren	11	bis 60
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	2,2	bis 17,3
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,2	bis 16,3
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	6,0	bis 29,8
Summe Ertragswertverfahren	9.927.406			
BIG - Residualwertverfahren				
	IFRS-Buchwert zum 31.12.2023 in TEUR	Inputfaktoren	MIN	MAX
Zusammengefasst: Segmente Spezialimmobilien, Schulen und Universitäten	1.470.262	Liegenschaftszinssatz in %	3,3	bis 5,6
		Restnutzungsdauer in Jahren	30	bis 71
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	5,4	bis 30,8
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	5,5	bis 21,3
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	11,0	bis 24,8
Bewertungsverfahren				
	IFRS-Buchwert zum 31.12.2023 in TEUR			
Ertragswertverfahren	9.927.406			
Residualwertverfahren	1.470.262			
sonstige Verfahren	1.250.064			
BIG Gesamt	12.647.732			
ARE Gesamt	4.577.110			
Konzern Gesamt	17.224.842			

ARE - Ertragswertverfahren Bundesland	IFRS-Buchwert zum 31.12.2023 in TEUR	Inputfaktoren	MIN		MAX
Burgenland	58.880	Liegenschaftszinssatz in %	4,5	bis	6,3
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	50
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	2,0	bis	8,8
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,0	bis	8,8
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	5,2	bis	18,0
Kärnten	147.246	Liegenschaftszinssatz in %	3,8	bis	7,0
		Restnutzungsdauer in Jahren	20	bis	50
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,1	bis	7,7
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,6	bis	8,2
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	2,5	bis	21,3
Niederösterreich	273.791	Liegenschaftszinssatz in %	4,1	bis	6,7
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	45
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,9	bis	12,2
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,7	bis	9,9
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	3,2	bis	20,4
Oberösterreich	225.543	Liegenschaftszinssatz in %	4,1	bis	6,7
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis	50
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,5	bis	8,8
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,9	bis	8,8
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	4,6	bis	19,5
Salzburg	240.790	Liegenschaftszinssatz in %	3,8	bis	6,7
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis	60
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,4	bis	12,4
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,6	bis	12,2
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	4,9	bis	22,1
Steiermark	414.652	Liegenschaftszinssatz in %	4,0	bis	7,5
		Restnutzungsdauer in Jahren	12	bis	73
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	0,6	bis	12,2
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,6	bis	11,1
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	2,8	bis	23,1
Tirol	163.377	Liegenschaftszinssatz in %	4,0	bis	7,8
		Restnutzungsdauer in Jahren	16	bis	40
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,0	bis	9,9
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,4	bis	9,3
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	3,9	bis	23,1
Vorarlberg	68.465	Liegenschaftszinssatz in %	3,7	bis	7,7
		Restnutzungsdauer in Jahren	11	bis	35
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,5	bis	9,7
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,7	bis	9,1
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	3,7	bis	22,3
Wien	2.403.189	Liegenschaftszinssatz in %	2,5	bis	6,9
		Restnutzungsdauer in Jahren	20	bis	61,25
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	2,0	bis	15,4
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,2	bis	16,2
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	6,9	bis	22,1
Summe Ertragswertverfahren	3.995.934				

ARE - Residualwertverfahren	IFRS-Buchwert zum 31.12.2023 in TEUR	Inputfaktoren	MIN	MAX
Zusammengefasst Bundesländer	243.397	Liegenschaftszinssatz in %	2,8	bis 4,7
		Restnutzungsdauer in Jahren	39	bis 70
		IST Miete in EUR/m ² p.m.	13	bis 23
		Nachhaltige Miete EUR/m ² p.m.	12	bis 23
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	13,0	bis 22,8

Bewertungsverfahren	IFRS-Buchwert zum 31.12.2023 in TEUR
Ertragswertverfahren	3.995.934
Residualwertverfahren	243.397
sonstige Verfahren	337.779
ARE Gesamt	4.577.110

Objekte, welche Denkmalschutz aufweisen wurden bei der Darstellung der oberen Bandbreite der Restnutzungsdauer ausgeschlossen.

Angaben zur Untergrenze der Bandbreite werden als das 5%-Quantil und Angaben zur Obergrenze der Bandbreite werden als das 95%-Quantil dargestellt.

Die Konzern-Aufteilung erfolgte in:

- Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. inkl. dem Teilkonzern zugehörige Projektgesellschaften
- ARE Austrian Real Estate GmbH inkl. dem Teilkonzern zugehörige Projektgesellschaften

Die Auswertung beinhaltet eine Aufteilung in Ertragswertverfahren (Standing Investments), Residualwertverfahren (Anlagen im Bau AiB) sowie sonstige Verfahren (z.B. Liquidationswertverfahren, Baurechtsbewertung, Discounted-Cashflow-Verfahren). Die nicht beobachtbaren Inputfaktoren der Bewertungen mittels Residualwertverfahren beziehen sich auf den Fair Value nach Fertigstellung.

Auf Grund der erheblichen Heterogenität des Portfolios kommt es zu den unter anderem großen Bandbreiten bei den Inputfaktoren.

Sensitivitätsanalyse

Die Entwicklung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien hängt im Wesentlichen von der aktuellen Einschätzung der zukünftig erzielbaren Mieten und den im Rahmen des Ertragswertverfahrens verwendeten Liegenschaftszinssätzen ab. Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt per 31. Dezember 2024 in der ARE TEUR 4.872.816,5 und in der BIG TEUR 13.327.981,7.

Für die Ermittlung der Sensitivitäten wurden jeweils bei ARE und BIG alle Objekte ausgewählt, die ausschließlich Immobilien im Alleineigentum umfassen, welche einen nachhaltigen Ertrag ausweisen, im Ertragswertverfahren bewertet wurden und auf welchen sich keine Immobilien befinden, die zum 31. Dezember 2024 als Anlage in Bau ausgewiesen sind. Das Fair Value-Volumen dieser

ausgewählten Immobilien beträgt per 31. Dezember 2024 in der ARE TEUR 3.311.761,0 (rund 68 % des gesamten Fair Values der gehaltenen Immobilien der ARE) und in der BIG TEUR 11.588.776,0 (rund 87 % des gesamten Fair Values der gehaltenen Immobilien der BIG).

Ausgehend von den ermittelten Sensitivitäten der in der Stichprobe enthaltenen Immobilien wurde auf die Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts aller Immobilien geschlossen. Die folgenden Tabellen zeigen die Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien in Bezug auf eine Änderung der nachhaltigen Jahresroherträge, der Liegenschaftszinssätze und der Restnutzungsdauer:

Änderung des nachhaltigen Jahresrohertrages	-10%	Ausgangswert	+10%
in TEUR			
ARE	4.444.534,6	4.872.816,5	5.301.098,4
	-8,79%	100%	8,79%
BIG	12.399.667,5	13.327.981,7	14.256.295,9
	-6,97%	100%	6,97%

Änderung des Liegenschaftszinssatzes	+50 Basispunkte	Ausgangswert	-50 Basispunkte
in TEUR			
ARE	4.466.526,1	4.872.816,5	5.339.535,1
	-8,34%	100%	9,58%
BIG	12.407.218,7	13.327.981,7	14.447.487,2
	-6,91%	100%	8,40%

Änderung der Restnutzungsdauer	-5 Jahre	Ausgangswert	+5 Jahre
in TEUR			
ARE	4.751.741,0	4.872.816,5	4.973.505,9
	-2,48%	100%	2,07%
BIG	13.205.050,5	13.327.981,7	13.427.557,8
	-0,92%	100%	0,75%

Die Änderung des nachhaltigen Jahresrohertrags um jeweils +/-10 %, des Liegenschaftszinssatzes um jeweils +/-50 Basispunkte bzw. der Restnutzungsdauer um jeweils +/-5 Jahre führt zu einer Schwankungsbreite des beizulegenden Zeitwertes der gehaltenen Immobilien von -8,79 % bis +9,58 %.

In 2023 lauten die Werte wie folgt:

Änderung des nachhaltigen Jahresrohertrages in TEUR	-10%	Ausgangswert	+10%
ARE	3.269.295,9	3.587.926,1	3.906.556,3
	-8,88%	100%	8,88%
BIG	11.288.523,3	12.435.531,7	13.582.540,1
	-9,22%	100%	9,22%

Änderung des Liegenschaftszinssatzes in TEUR	+50 Basispunkte	Ausgangswert	-50 Basispunkte
ARE	3.265.532,5	3.587.926,1	3.970.471,2
	-8,99%	100%	10,66%
BIG	11.419.979,8	12.435.531,7	13.629.063,6
	-8,17%	100%	9,60%

Änderung der Restnutzungsdauer in TEUR	-5 Jahre	Ausgangswert	+5 Jahre
ARE	3.517.292,5	3.587.926,1	3.645.709,0
	-1,97%	100%	1,61%
BIG	12.160.325,6	12.435.531,7	12.653.984,2
	-2,21%	100%	1,61%

8.2 Selbst genutzte Immobilien, sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

Zum 31. Dezember 2024 waren keine Sachanlagen sowie immateriellen Vermögenswerte als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

Selbst genutzte Immobilien in TEUR	2024	2023
Stand am 01.01.	41.686,9	42.694,4
Abschreibung	-1.007,5	-1.007,5
Stand am 31.12.	40.679,4	41.686,9
Anschaffungs- und Herstellungskosten	47.266,1	47.266,1
Kumulierte Abschreibung	-6.586,7	-5.579,2
Stand am 31.12.	40.679,4	41.686,9

Sonstige Sachanlagen in TEUR	2024	2023
Stand am 01.01.	32.228,1	20.151,7
Zugänge aus Erwerb Immobiliengesellschaften	0,0	21,3
Zugänge	20.097,3	15.110,0
Investitionszuschüsse	-982,4	-565,2
Abgänge	-182,8	-89,4
Veränderung aus Konkreisänderungen	6,1	0,0
Umgliederung zwischen IAS 16 und IAS 2	500,2	0,0
Sonstige Umgliederungen	0,0	844,7
Abschreibung	-3.396,3	-3.244,9
Stand am 31.12.	48.270,1	32.228,1
Anschaffungs- und Herstellungskosten	66.134,7	50.195,0
Kumulierte Abschreibung	-17.864,6	-17.966,9
Stand am 31.12.	48.270,1	32.228,1

Die Zugänge der sonstigen Sachanlagen betreffen im Wesentlichen Investitionen in Dekarbonisierungsmaßnahmen.

Immaterielle Vermögenswerte in TEUR	2024	2023
Stand am 01.01.	649,2	757,5
Zugänge	445,8	186,8
Abgänge	0,0	-4,5
Abschreibung	-314,7	-290,6
Stand am 31.12.	780,3	649,2
Anschaffungs- und Herstellungskosten	4.857,4	5.476,6
Kumulierte Abschreibung	-4.077,1	-4.827,4
Stand am 31.12.	780,3	649,2

8.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

in TEUR	2024	2023
Campus WU GmbH	360.574,6	369.799,6
FoDo Holding GmbH & Co KG	0,0	14.050,0
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	886,0	1.849,1
Wien 3420 Aspern Development AG	15.092,5	14.415,2
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH	921,2	930,5
ERD38 TU GmbH	283,3	286,3
Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH	0,0	3.412,6
Wohnbau Eschenpark 1 GmbH	243,5	97,0
Perfekt A Wohnbau GmbH in Liqui	6,1	13,4
NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH	84,1	89,0
Nuss Errichtung GmbH	49,2	65,2
SYMBIO B52 GmbH	0,0	0,0
Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H. in Liqui.	0,0	0,0
SYMBIOCITY GmbH	0,0	0,0
Trillple Management GmbH	117,5	112,7
SYMBIO I GmbH	0,0	0,0
FoDo Management GmbH	0,0	36,4
OIC - Open Innovation Center GmbH	17,5	17,5
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH	4,2	4,2
Schnirchgasse 9-9A GmbH & CoKG	259,8	2.470,9
VID Energie Infrastruktur GmbH	17,7	16,9
Perfekt A Beteiligungs GmbH in Liqui	0,0	0,0
WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG	5.322,9	5.283,3
WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	2.856,6	2.587,9
Aspanggründe Beteiligungs GmbH	38,8	34,3
WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	3.820,7	2.959,4
WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG	6.638,4	6.501,6
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	42.964,9	44.135,1
WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG	2.996,8	2.835,6
Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH	0,0	0,0
Toscana Verpachtungs GmbH	4.162,0	4.086,6
VID Energie Infrastruktur GmbH & Co KG	1.291,7	1.418,6
Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	11,1	10,7
Berlin Zitadellenweg GmbH	0,0	5.709,9
BIG Pocket House	59,1	113,2
ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	773,5	1.848,9
	449.493,5	485.191,5

Die nachstehende Tabelle fasst die Finanzinformationen der Campus WU GmbH bzw. von deren Anteilen daran zusammen:

in TEUR	2024	2023
Eigentumsanteil	51%	51%
Langfristige Vermögenswerte	485.500,0	481.400,0
Kurzfristige Vermögenswerte	10.634,0	9.456,4
Langfristige Schulden	-13.288,4	-11.899,9
Passive latente Steuer	-32.068,2	-28.505,4
Kurzfristige Schulden	-703,1	-1.019,3
Nettovermögen	450.074,3	449.431,8
<i>davon Anteil BIG (inkl. alinearer Zuschüsse)</i>	<i>360.574,6</i>	<i>369.799,6</i>
<i>davon Anteil WU</i>	<i>89.499,7</i>	<i>79.632,3</i>

In den vorstehend angeführten Vermögenswerten und Schulden sind folgende Beträge enthalten:

in TEUR	2024	2023
Liquide Mittel	10.395,7	8.876,4
Kurzfristige finanzielle Schulden	0,0	0,0

Die Überleitung vom anteiligen Nettovermögen stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	2024	2023
Anteil am Nettovermögen am 01.01.	369.799,6	379.860,8
Gesamtergebnis, das dem Konzern zuzurechnen ist	4.061,1	3.224,9
Erhaltene Dividende	-3.733,5	-3.733,5
Abschichtung	-9.552,6	-9.552,6
Anteil am Nettovermögen am 31.12.	360.574,6	369.799,6

in TEUR	2024	2023
Umsatzerlöse	12.655,9	12.615,9
Periodenergebnis	7.963,0	6.323,3
Gesamtergebnis	7.963,0	6.323,3

Der Anstieg des Periodenergebnisses der Campus WU GmbH ist auf das Neubewertungsergebnis in der Immobilie zurückzuführen, das in folgender Tabelle erläutert ist.

in TEUR	2024	2023
Neubewertungsergebnis	4.100,0	2.100,0
Ertragsteuern	-3.562,8	-3.102,8

Die nachstehende Tabelle zeigt die Entwicklung der Wertansätze für sämtliche Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen:

in TEUR	2024	2023
Stand am 01.01.	485.191,5	515.114,5
Zugang	0,0	8.895,9
Abgang	0,0	-232,8
Konsolidierungskreisänderung	-23.170,1	1.765,4
Direkte Anteilsverkäufe/Abschichtung	-9.552,6	-9.552,6
Veränderungen Kapital durch Dividenden	-5.671,2	-27.342,3
Veränderung Kapital durch Zuzahlungen	3.202,2	159,9
Umgliederung ins kurzfristige Vermögen (IFRS 5)	0,0	-7.094,2
Anteil am Jahresergebnis	-506,4	3.477,6
Stand am 31.12.	449.493,5	485.191,5

8.4 Sonstige Vermögenswerte

in TEUR	2024	2023
Wertpapiere	782,2	770,8
Ausleihungen und sonstige langfristige Forderungen	18.885,9	33.776,4
Forderungen aus Finanzierungsleasing	114.938,0	114.487,0
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.371,9	10.885,0
	141.978,0	159.919,1

Die Wertpapiere bestehen aus Investmentfondsanteilen (13.155 Stück) und der beizulegende Zeitwert entspricht dem Börsenkurs am Bilanzstichtag. Diese Wertpapiere besitzen keinen Nennwert. Der aktuelle Buchwert entspricht dem maximalen Ausfallrisiko für diese Wertpapiere.

Die Ausleihungen betreffen gewährte Kredite an nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmen und an Dritte.

Von den kurz- und langfristigen Forderungen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen sind TEUR 16.919,6 (Vorjahr: TEUR 21.677,4) nachrangig.

Der Buchwert der ausgewiesenen Ausleihungen und Forderungen repräsentiert das maximale Kreditrisiko zum Bilanzstichtag.

Bei den langfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich um den langfristigen Anteil der Forderung gegenüber dem Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung in Bezug auf das Projekt BSZ Weiz. Die Höhe dieser Forderung beträgt zum Bilanzstichtag in Summe TEUR 10.885,0 (Vorjahr: TEUR 14.287,5).

Zum Stichtag des Geschäftsjahrs 2024 und des Vorjahres waren keine sonstigen finanziellen Vermögenswerte als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

8.5 Vorräte

Die Vorräte betreffen vor allem Immobilien, die zu Handelszwecken gehalten werden. Weiters werden in diesem Posten Mieterinvestitionen ausgewiesen. Dies sind Leistungen, die von Dritten (= Mietern*innen) bei der BIG bis in das Geschäftsjahr 2018 in Auftrag gegeben und nach Baufortschritt, Zahlungsplan oder Fertigstellung an den/die Mieter*in weiterverrechnet werden. Diese werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

Vorräte Immobilien in TEUR	2024	2023
Stand am 01.01.	286.886,9	231.148,4
Abgang/Zugang aus Änderung des Konsolidierungskreises	264.911,8	-13.432,4
Umgliederung zwischen IAS 40/IAS 16 und IAS 2	-30.212,8	-2.316,1
Abwertung	-7.366,7	0,0
Bestandsveränderung	158.323,3	71.487,1
Stand am 31.12.	672.542,4	286.886,9

Für TEUR 596.476,8 (Vorjahr: TEUR 218.965,9) der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien wird eine Realisierung nach mehr als 12 Monaten erwartet.

Es wurden TEUR 20.483,0 (Vorjahr: TEUR 7.877,0) an Fremdkapitalkosten mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 2,42 % (Vorjahr: 2,38%) bei zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

Vorräte Mieterinvestitionen in TEUR	2024	2023
Stand am 01.01.	25.603,5	18.123,2
Bestandsveränderung	-5.252,3	7.480,2
Stand am 31.12.	20.351,1	25.603,5

8.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

in TEUR	2024	2023
Forderungen aus Finanzierungsleasing	6.363,1	5.310,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	43.269,7	30.507,6
Vertragsvermögenswerte	9.098,7	8.430,2
Ausleihungen, Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	29.927,5	24.361,3
	88.659,0	68.609,2

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich im Wesentlichen aus den laufenden Forderungen aus Mieten und dem kurzfristigen Anteil der Forderung gegenüber dem Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung in Bezug auf das Projekt BSZ Weiz zusammen. Angaben dazu befinden sich unter Punkt 8.4.

Die Vertragsvermögenswerte betreffen im Wesentlichen die Ansprüche des Konzerns auf Gegenleistung für unterschriebene, aber zum Stichtag noch nicht übergebene Wohnimmobilien sowie Ansprüche aus Mieterinvestitionen.

Der Buchwert der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte stellt einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert dar und repräsentiert das maximale Kreditrisiko zum Bilanzstichtag.

Die Entwicklungen der Wertberichtigung (Einzelwertberichtigung und Wertberichtigung aufgrund erwarteter Kreditverluste) in Bezug auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte sowie liquide Mittel waren wie folgt:

in TEUR	2024	2023
Stand am 01.01.	3.748,8	2.844,4
Zuführungen	788,7	703,7
Verbrauch	-212,2	-45,6
Auflösungen	-298,8	-249,8
Nettoneubewertung der Wertberichtigungen	-510,7	495,9
Stand am 31.12.	3.515,7	3.748,8

Die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen im Geschäftsjahr 2024 TEUR 152,5 (Vorjahr: TEUR 406,2).

Die Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 2.066,0 (Vorjahr: TEUR 1.788,3) resultieren vor allem aus Differenzen bei Miet- und Betriebskostenvorschreibungen.

Der Konzern verwendet eine Wertberichtigungsmatrix, um die erwarteten Kreditverluste der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber der Republik Österreich und Dritten zu messen, die eine sehr große Anzahl kleiner Salden umfassen. Die geschätzten erwarteten Kreditausfälle wurden auf Grundlage von Erfahrungen mit tatsächlichen Kreditausfällen der vergangenen fünf Jahre berechnet.

Das Kreditrisiko der Republik Österreich wurde anhand der von Moody's veröffentlichten Ausfallwahrscheinlichkeit festgelegt. Für die kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und die 12-Monats-Kreditausfälle ergab dies auf Basis des Aa1-Ratings von Moody's für den Bund keine wesentliche Ausfallwahrscheinlichkeit.

Das Kreditrisiko gegenüber Dritten, deren Forderungen 8 % des gesamten Forderungsbestands darstellen, wurde auf Basis des Durchschnitts der Kreditausfälle der vergangenen fünf Jahre ermittelt.

Die nachfolgenden Tabellen enthalten Informationen über das geschätzte Ausfallrisiko und die erwarteten Kreditverluste für Forderungen aus Finanzierungsleasing, Ausleihungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Vertragsvermögenswerte sowie sonstige Forderungen, getrennt nach Republik Österreich und Dritte zum 31. Dezember 2024 und 2023.

Republik Österreich	Bruttobuchwert	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR	31.12.2024			31.12.2024	
Aktuell nicht fällig	167.315,0	0,0%	100%	0,00	Nein
1–30 Tage überfällig	1.720,9	0,0%	100%	0,00	Nein
31–60 Tage überfällig	27,2	0,0%	100%	0,00	Nein
61–90 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,00	Nein
Über 90 Tage überfällig	3,7	0,0%	100%	0,00	Nein
Über 180 Tage überfällig	509,4	0,0%	100%	0,00	Nein

Forderungen Dritte	Bruttobuchwert	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR	31.12.2024			31.12.2024	
Aktuell nicht fällig	10.269,6	0% - 2,5%	100%	220,8	Nein
1–30 Tage überfällig	401,9	2,5%	100%	10,0	Nein
31–60 Tage überfällig	508,1	2,5%	100%	12,7	Nein
61–90 Tage überfällig	214,7	2,5%	100%	5,4	Nein
Über 90 Tage überfällig	241,2	2,5%	100%	6,0	Nein
Über 180 Tage überfällig	2.494,2	100,0%	100%	2.494,2	Nein

Republik Österreich	Bruttobuchwert	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR	31.12.2023			31.12.2023	
Aktuell nicht fällig	156.014,7	0,0%	100%	0,00	Nein
1–30 Tage überfällig	252,3	0,0%	100%	0,00	Nein
31–60 Tage überfällig	21,4	0,0%	100%	0,00	Nein
61–90 Tage überfällig	2.281,2	0,0%	100%	0,00	Nein
Über 90 Tage überfällig	46,1	0,0%	100%	0,00	Nein
Über 180 Tage überfällig	176,5	0,0%	100%	0,00	Nein

Forderungen Dritte	Bruttobuchwert	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR	31.12.2023			31.12.2023	
Aktuell nicht fällig	11.116,4	0 - 3,8%	100%	280,4	Nein
1–30 Tage überfällig	343,1	3,8%	100%	13,0	Nein
31–60 Tage überfällig	190,5	3,8%	100%	7,2	Nein
61–90 Tage überfällig	239,1	3,8%	100%	9,1	Nein
Über 90 Tage überfällig	288,4	3,8%	100%	11,0	Nein
Über 180 Tage überfällig	2.423,2	100,0%	100%	2.423,2	Nein

8.7 Liquide Mittel

in TEUR	2024	2023
Guthaben bei Kreditinstituten	193.910,5	304.566,4
Kassenbestand	24,2	6,4
	193.934,7	304.572,8

Im Guthaben bei Kreditinstituten sind Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 59,0 (Vorjahr: TEUR 111,3) nach IFRS 9 enthalten und die Entwicklung wird in Punkt 8.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte gezeigt.

8.8 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Zum 31. Dezember 2024 bestanden im Konzern keine zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte.

Im Vorjahr wurden die Anteile an AMPEERS ENERGY GmbH und an WWE Wohn- und an Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H., welche bisher in der Position „Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen“ enthalten waren, als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Die Verträge zum Verkauf der Anteile wurden im ersten Quartal des Geschäftsjahrs 2024 abgeschlossen.

Die Summe der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte beinhaltet den Beteiligungsansatz der beiden Gesellschaften und betrug zum 31. Dezember 2023 TEUR 5.238,3 für AMPEERS ENERGY GmbH und TEUR 1.855,9 für WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H.

8.9 Eigenkapital

Die Entwicklung des bilanziellen Eigenkapitals der BIG ist in einer gesonderten Eigenkapitalentwicklung als Bestandteil dieses Konzernabschlusses abgebildet.

Als Nennkapital wird das voll eingezahlte Stammkapital der Muttergesellschaft ausgewiesen. Die Anteile am Stammkapital besitzen keinen Nennwert.

Die Cashflow Hedge-Rücklage ist für Cashflow Hedges vorgesehen. Die Rücklage zur Neubewertung gemäß IAS 19 bezieht sich auf Effekte aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen für Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses, die Rücklage aus der Neubewertung gemäß IAS 16 resultiert aus der Neubewertung im Zusammenhang mit der Umgliederung von „selbst genutzte Immobilien“ zu „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“. Diese Rücklagen werden abzüglich der auf diese Positionen entfallenden latenten Steuern ausgewiesen.

Zur Entwicklung der Cashflow Hedge-Rücklage, Rücklage zur Neubewertung gemäß IAS 16 sowie zur Rücklage zur Neubewertung gemäß IAS 19 siehe die Entwicklung des Konzerneigenkapitals.

Die Gewinnrücklagen beinhalten das aktuelle Jahresergebnis sowie alle sonstigen kumulierten Gewinne und Verluste aus Vorjahren.

Weiters ergeben sich direkt im Eigenkapital erfasste Veränderungen aus Nachbesserungsverpflichtungen. Hinsichtlich detaillierterer Angaben wird auf Punkt 5.11 verwiesen.

Die Geschäftsleitung schlägt vor, eine Dividende in Höhe von EUR 206,0 Mio. zu beschließen und an die Eigentümerin auszubezahlen. Es wird vorgeschlagen, von dem verbleibenden Bilanzgewinn 2024 EUR 87,6 Mio. in die freien Rücklagen umzubuchen und EUR 20,0 Mio. auf neue Rechnung vorzutragen. Dieser Gewinnverwendungsvorschlag muss noch durch den Aufsichtsrat geprüft und von der Generalversammlung beschlossen werden, sodass der endgültige Beschluss von diesem Vorschlag abweichen kann.

Nicht beherrschende Anteile

Die nachstehende Tabelle zeigt Informationen zur Kolingasse 14–16 Liegenschaftsverwaltung GmbH mit nicht beherrschenden Anteilen vor konzerninternen Eliminierungen.

Kolingasse 14-16 Liegenschaftsverwaltung GmbH in TEUR	2024	2023
Prozentsatz nicht beherrschende Anteile	45%	45%
Langfristige Vermögenswerte	104.432,0	104.432,0
Kurzfristige Vermögenswerte	2.782,8	2.137,4
Langfristige Schulden	-74.834,7	-75.904,3
Kurzfristige Schulden	-1.484,2	-1.573,1
Nettovermögen	30.895,9	29.092,0
Nettovermögen der nicht beherrschenden Anteile	13.903,2	13.091,4
Umsatzerlöse	6.102,9	5.841,3
Gewinn	1.803,9	8.855,3
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
Gesamtergebnis	1.803,9	8.855,3
Nicht beherrschenden Anteilen zugeordneter Gewinn	811,8	3.984,9
Nicht beherrschenden Anteilen zugeordnetes sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	4.075,6	3.748,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0,0	-210,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Dividenden an nicht beherrschende Anteile: TEUR 0,0)	-3.438,1	-3.362,5
Nettoerhöhung (Nettoabnahme) der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	637,5	175,8

Kapitalmanagement

Die Ziele des Konzerns im Hinblick auf das Kapitalmanagement liegen in der Sicherstellung der Unternehmensfortführung sowie in der für den Fortbestand des Unternehmens notwendigen Sicherstellung der finanziellen Mittel.

Finanzielle Stärke und Flexibilität nehmen dabei eine zentrale Rolle ein und es werden frühzeitig Maßnahmen zur Sicherstellung der finanziellen Handlungsfähigkeit ergriffen. Dazu zählen in Zeiten unsicherer Kapital- und Finanzmärkte ein ausgewogenes Fälligkeitsprofil bezüglich Finanzschulden sowie ausreichend zugesicherte Kreditlinien und Diversifizierung von Finanzierungsquellen.

Bei der Gestaltung der Kapitalstruktur wird auf den Einsatz von mit Immobilien unbesichertem Fremdkapital geachtet. Hypothekarisch besicherte Fremdfinanzierung erfolgt nur auf der Ebene von Projektgesellschaften. Unverändert zu den Vorjahren stellt auch eine solide Eigenkapitalquote ein wesentliches Ziel dar. Mit einer Eigenkapitalquote von 56,4 % (Eigenkapital x 100/Passiva gesamt) bleiben die notwendigen Voraussetzungen erhalten, um weiterhin den Zugang zu Fremdmitteln zu günstigen Konditionen durch die zweithöchste Bonitätsstufe Aa1 zu sichern

Langfristige Strategie der BIG ist organisches Wachstum, also Reinvestition der Erlöse aus Mieten und Finanzanlagen in Gebäude. Die Art des Geschäftsmodells bedingt einen verantwortungsvollen Umgang mit langfristigen Risiken und entspricht den Grundsätzen der Unternehmensführung der BIG.

8.10 Personalarückstellungen

Die langfristigen Personalarückstellungen betreffen den Barwert der Verpflichtungen für:

in TEUR	2024	2023
Abfertigungsverpflichtungen	7.286,4	6.922,0
Pensionszahlungsverpflichtungen	723,0	784,5
Jubiläumsgeldverpflichtungen	4.064,2	3.947,1
	12.073,6	11.653,7

Noch nicht konsumierte Urlaube per 31. Dezember 2024 in Höhe von TEUR 6.265,5 (Vorjahr: TEUR 6.518,7) sind unter den kurzfristigen Personalarückstellungen ausgewiesen.

Rückstellungen für Abfertigungen

Die Berechnung der Rückstellungen für Abfertigungen wird jährlich von einem/einer anerkannten Versicherungsmathematiker*in nach der Methode der Anwartschaftsbarwertverfahren durchgeführt, unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 3,13 % (Vorjahr: 3,49 %), künftig erwarteter Bezugserhöhungen von 3,25 % (Vorjahr: 3,75 %) und eines Pensionsalters von 62,0 Jahren bei Frauen und Männern. Die Fluktuationsrate ist altersabhängig gestaffelt und beträgt zwischen 1,0 % und 7,5 % (Vorjahr: 1,0 % bis 7,5 %). Hinsichtlich der Sterbewahrscheinlichkeit kommen die Berechnungstabellen AVÖ 2018-P zur Anwendung.

Der Barwert der Verpflichtungen für Abfertigungszahlungen hat sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2024	2023
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 01.01.	6.922,0	6.681,5
Zinsaufwand	231,0	214,0
Dienstzeitaufwand	156,2	149,5
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	394,7	404,7
Abfertigungszahlungen	-417,6	-527,7
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 31.12.	7.286,4	6.922,0

Am 31. Dezember 2024 lag die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Verpflichtung bei 7,2 Jahren (Vorjahr: 7,7 Jahre).

Die erwarteten künftigen Auszahlungen aus dem Plan für das Geschäftsjahr 2025 betragen TEUR 330,3 (Vorjahr: TEUR 94,4).

Rückstellungen für Pensionen

Die Rückstellungen für Pensionen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren auf Basis eines Zinssatzes von 3,13 % (Vorjahr: 3,49 %) unter Zugrundelegung der Berechnungstabellen AVÖ 2018-P berechnet. Die erwarteten Pensionssteigerungen wurden mit 2,0 % (Vorjahr: 3,0 %) angenommen. Die Rückstellungen betreffen ausschließlich liquide Pensionen.

Der Barwert der Verpflichtungen für Pensionszahlungen hat sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2024	2023
Barwert der Pensionsverpflichtungen am 01.01.	784,5	803,3
Zinsaufwand	26,1	27,0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-15,0	25,1
Pensionszahlungen	-72,7	-70,8
Barwert der Pensionsverpflichtungen am 31.12.	723,0	784,5

Am 31. Dezember 2024 lag die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Verpflichtung bei 6,8 Jahren (Vorjahr: 7,3 Jahre).

Die erwarteten künftigen Auszahlungen aus dem Plan für das Geschäftsjahr 2025 betragen TEUR 74,2 (Vorjahr: TEUR 73,0).

Rückstellungen für Jubiläumsgelder

Die Berechnung der Rückstellungen für Jubiläumsgelder wird jährlich von einem/einer anerkannten Versicherungsmathematiker*in nach der Methode der Anwartschaftsbarwertverfahren durchgeführt, unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 3,13 % (Vorjahr: 3,49 %), künftig erwarteter Bezugserrhöhungen von 3,25 % (Vorjahr: 3,75 %) und eines Pensionsalters von 62,0 Jahren bei Frauen und Männern. Die Fluktuationsrate ist altersabhängig und dienstzeitabhängig gestaffelt und beträgt zwischen 1,0 % und 7,5 % (Vorjahr: 1,0 % und 7,5 %).

Der Barwert der Verpflichtungen für Jubiläumsgeldzahlungen hat sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2024	2023
Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 01.01.	3.947,1	3.783,4
Zinsaufwand	122,4	118,1
Dienstzeitaufwand	290,4	263,0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-37,4	113,1
Jubiläumsgeldzahlungen	-258,3	-330,6
Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 31.12.	4.064,2	3.947,1

Sensitivitätsanalyse

Bei Gleichbleiben der anderen Annahmen hätten die bei vernünftiger Betrachtungsweise am Abschlusstichtag möglich gewesenen Veränderungen bei einer der maßgeblichen versicherungsmathematischen Annahmen die leistungsorientierte Verpflichtung mit den nachstehenden Beträgen beeinflusst.

in TEUR	2024		2023	
	Erhöhung	Minde- rung	Erhöhung	Minde- rung
Rückstellungen für Abfertigungen				
Abzinsungssatz (1 % Veränderung)	-512	583	-516	583
Zukünftige Lohn- oder Gehaltssteigerungen (1 % Veränderung)	554	-526	556	-529

in TEUR	2024		2023	
	Erhöhung	Minde- rung	Erhöhung	Minde- rung
Rückstellungen für Pensionen				
Abzinsungssatz (1 % Veränderung)	-45	51	-53	59
Zukünftige Pensionserhöhungen (1 % Veränderung)	49	-46	57	-57

Obwohl die Analyse die vollständige Verteilung der nach dem Plan erwarteten Cashflows nicht berücksichtigt, liefert sie einen Näherungswert für die Sensitivität der dargestellten Annahmen.

Personalarückstellungen (kurzfristig)

in TEUR	Buchwert 01.01.2024	Verwendung	Auflösung	Dotierung	Buchwert 31.12.2024
Nicht konsumierte Urlaube	6.518,7	-291,6	0,0	38,3	6.265,5
Prämien	4.670,4	-3.990,9	-679,5	5.109,8	5.109,8
Gutstunden	780,1	-28,0	0,0	304,4	1.056,5
Sozialfonds	30,0	-30,0	0,0	30,0	30,0
	11.999,2	-4.340,5	-679,5	5.482,4	12.461,7

8.11 Sonstige Rückstellungen

in TEUR	Buchwert 31.12.2023	Erst-/Ent- konsoli- dierung	Verwen- dung	Auflösung erfolgs- wirksam	Auflösung erfolgs- neutral	Dotierung	Buchwert 31.12.2024	Davon	
								kurzfristig	langfristig
Ausstehende Rechnungen	273.284,4	5.251,6	-210.657,7	-6.308,5	-25.202,4	252.109,9	288.477,1	279.468,4	9.008,8
Drohverluste	55.419,4	0,0	-164,8	-6.149,4	0,0	8.412,5	57.517,8	0,0	57.517,8
Bilanz- und Prüfungskosten	214,4	0,0	-214,4	0,0	0,0	410,4	410,4	410,4	0,0
Rechts- und Beratungsaufwand	449,2	0,0	-235,6	-162,6	0,0	269,3	320,2	320,2	0,0
Mietgutschriften	5.922,0	0,0	-337,7	-200,5	0,0	1.974,1	7.357,9	7.357,9	0,0
Dekontaminierung	1.693,7	0,0	-86,6	0,0	0,0	0,0	1.607,2	1.607,2	0,0
Aufschließungskosten	1.509,9	0,0	-15,0	0,0	0,0	0,0	1.494,9	1.494,9	0,0
Sonstige	3.377,6	342,8	-1.371,7	-1.743,6	-42,0	5.006,2	5.569,3	5.569,3	0,0
	341.870,7	5.594,4	-213.083,4	-14.564,7	-25.244,4	268.182,3	362.754,9	296.228,3	66.526,5

Die Rückstellung für drohende Verluste betrifft im Wesentlichen Wiederherstellungsverpflichtungen im Zusammenhang mit dem Bestandsobjekt der alten Wirtschaftsuniversität in der Augasse 2–6 in 1090 Wien und wurde entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen auf Basis aktueller Einschätzungen ermittelt.

Bei der erfolgsneutralen Auflösung der Rückstellung für ausstehende Rechnungen handelt es sich um niedriger als erwartete Schlussrechnungen im Baubereich, welche erfolgsneutral gegen die Anlagen aufgelöst wurden.

8.12 Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern

Die Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern in Höhe von TEUR 16.287,4 (Vorjahr: TEUR 11.573,5) betreffen mit TEUR 6.752,0 (Vorjahr: TEUR 11.362,5) die Ertragsteuern des laufenden Berichtsjahres.

8.13 Finanzverbindlichkeiten

31.12.2024 in TEUR	Laufzeit			Summe Buchwert
	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre	
Anleihen	50.000,0	228.926,0	1.131.646,6	1.410.572,5
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	100.170,5	353.835,6	1.214.387,7	1.668.393,8
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	305.329,9	857.613,1	712.400,2	1.875.343,2
Leasingverbindlichkeiten	13.177,3	36.523,4	456.590,4	506.291,2
	468.677,7	1.476.898,1	3.515.024,9	5.460.600,7

31.12.2023 in TEUR	Laufzeit			Summe Buchwert
	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre	
Anleihen	0,0	278.888,1	1.134.941,1	1.413.829,2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0,0	333.792,4	1.188.372,2	1.522.164,6
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	341.671,3	670.269,0	722.630,2	1.734.570,5
Leasingverbindlichkeiten	8.706,1	24.686,4	357.809,0	391.201,5
	350.377,4	1.307.635,9	3.403.752,5	5.061.765,8

Die BIG hat Ende 2018 einen Rahmenvertrag für Darlehen mit der Republik Österreich (vertreten durch die Österreichische Bundesfinanzierungsagentur OeBFA) abgeschlossen, um bei der Finanzierung des Unternehmens künftig auch die Dienstleistungen der OeBFA in Anspruch zu nehmen. Sämtliche Bestimmungen gemäß § 2a Bundesfinanzierungsgesetz sind umgesetzt.

Die langfristig aufgenommenen Finanzverbindlichkeiten gegenüber dem Bund (OeBFA) gliedern sich wie folgt:

Währung	Nominale in TEUR	Laufzeit	Nominalzinssatz	Effektivzinssatz
EUR	250.000	2019-2047	1,50%	0,72%*
EUR	120.000	2019-2029	0,50%	0,24%
EUR	130.000	2019-2028	0,75%	-0,10%
EUR	250.000	2020/21/22-2051	0,75%	0,78%*
EUR	100.000	2021-2030	0,00%	-0,17%
EUR	150.000	2021/22-2040	0,00%	0,76%*
EUR	100.000	2021-2036	0,25%	0,36%
EUR	100.000	2022-2032	0,90%	0,95%
EUR	100.000	2023-2026	2,00%	2,63%
EUR	250.000	2023/24-2053	3,15%	3,35%*
	1.550.000			

* durchschnittliche Effektivverzinsung

Die kurzfristig aufgenommenen Finanzverbindlichkeiten gegenüber dem Bund (OeBFA) gliedern sich wie folgt:

Währung	Nominale in TEUR	Laufzeit	Nominalzinssatz	Effektivzinssatz
EUR	100.000	2021-2025	0,00%	-0,55%

Alle bestehenden Anleihen des Unternehmens bleiben von dieser Erweiterung dieser Finanzierungsinstrumente unberührt.

Die Finanzierungskosten sind durch das Zinsniveau von Bundesanleihen der Republik Österreich bestimmt. Die BIG zählt gemäß Eurostat-Kriterien zum Sektor Staat.

Der Konzern hat langfristige Bankkredite mit einem Buchwert in Höhe von EUR 1.875,3 Mio., wovon Kredite in Höhe von EUR 494,4 Mio. vertraglichen Nebenbedingungen (Covenants) im Zusammenhang mit DSCR, ISCR und LTV unterliegen. Die Covenants müssen abhängig vom Kreditvertrag quartalsweise, halbjährlich oder jährlich überprüft werden. Bei zwei Kreditverträgen erfolgt die nächste Überprüfung zum 31. Dezember 2025.

Der Konzern hat zum 31. Dezember 2024 die Covenants eingehalten und die Kreditverbindlichkeiten sind als langfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Die BIG erwartet innerhalb der nächsten 12 Monate keinen Bruch der Covenants.

Im Geschäftsjahr 2024 sowie im Vorjahr wurden keine Anleihen emittiert.

Alle Verpflichtungen aus Darlehensfinanzierungen wurden termingerecht rückgeführt.

Die Konditionen der wesentlichen Finanzverbindlichkeiten stellen sich inklusive Vergleichsjahr wie folgt dar. Die Zeitwerte beinhalten Stückzinsen, aber keine Geldbeschaffungskosten.

2024

Anleihen (kein Hedge Accounting)

Nominale in TEUR	Währung	LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
							< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
50.000	EUR	01.04.2010	01.04.2030	4,33	49.966	53.758	2.165	2.165	6.495	52.165
20.000	EUR	18.05.2011	18.05.2026	4,55	19.997	20.845	909	20.909	0	0
9.000	EUR	25.05.2011	25.05.2026	4,35	8.997	9.341	392	9.392	0	0
21.000	EUR	03.06.2011	03.06.2031	4,45	20.960	22.687	935	935	2.804	22.869
150.000	EUR	27.10.2011	27.10.2031	4,00	149.795	153.620	6.000	6.000	18.000	162.000
50.000	EUR	14.12.2011	14.12.2026	4,11	50.000	51.192	2.055	52.055	0	0
50.000	EUR	26.01.2012	26.01.2032	4,07	49.929	53.613	2.035	2.035	6.105	56.105
150.000	EUR	18.01.2012	18.01.2027	4,05	149.932	159.178	6.075	6.075	156.075	0
100.000	EUR	19.01.2012	19.01.2032	4,07	99.857	107.291	4.070	4.070	12.210	112.210
200.000	EUR	05.09.2012	05.09.2042	3,89	199.528	206.041	7.780	7.780	23.340	301.140
250.000	EUR	06.05.2016	06.05.2036	1,71	249.432	208.475	4.263	4.263	12.788	279.838
100.000	EUR	03.07.2017	13.01.2033	1,46	99.793	87.898	1.461	1.461	4.383	105.844

2024

Anleihen (Hedge Accounting)

Nominale in TEUR	Währung	LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz nach Sicherung	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
							< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
53.124	CHF CFH	23.05.2007	23.05.2033	4,57	53.107	64.175	1.676	1.676	5.028	59.828
159.371	CHF CFH	01.09.2006	01.09.2031	4,48	159.280	187.226	4.996	4.996	14.989	169.364
50.000	EUR CFH	10.02.2010	10.02.2025	4,38	50.000	50.264	50.460	0	0	0

2024

Kredite (kein Hedge Accounting)

Nominale in TEUR	Währung	LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
							< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
3.298.846	EUR	2001	2061	var/fix	3.311.415	3.045.464	419.173	451.266	907.884	2.269.929

2024

Kredite (Hedge Accounting)

Nominale in TEUR	Währung	Absicherung*	LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz nach Sicherung	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
								< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
55.937	EUR	CFH	2011	2038	fix	55.719	59.524	5.041	4.585	14.437	46.920

* CFH = Cashflow Hedge

2023

Anleihen (kein Hedge Accounting)

Nominale in TEUR	Wäh- rung	LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
							< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
50.000	EUR	01.04.2010	01.04.2030	4,33	49.959	54.500	2.165	2.165	6.495	54.330
20.000	EUR	18.05.2011	18.05.2026	4,55	19.995	21.126	909	909	20.909	0
9.000	EUR	25.05.2011	25.05.2026	4,35	8.995	9.452	392	392	9.392	0
21.000	EUR	03.06.2011	03.06.2031	4,45	20.954	23.034	935	935	2.804	23.804
150.000	EUR	27.10.2011	27.10.2031	4,00	149.765	155.378	6.000	6.000	18.000	168.000
50.000	EUR	14.12.2011	14.12.2026	4,11	50.000	51.322	2.055	2.055	52.055	0
50.000	EUR	26.01.2012	26.01.2032	4,07	49.918	54.321	2.035	2.035	6.105	58.140
150.000	EUR	18.01.2012	18.01.2027	4,05	149.899	160.594	6.075	6.075	162.150	0
100.000	EUR	19.01.2012	19.01.2032	4,07	99.837	108.714	4.070	4.070	12.210	116.280
200.000	EUR	05.09.2012	05.09.2042	3,89	199.501	208.198	7.780	7.780	23.340	308.920
250.000	EUR	06.05.2016	06.05.2036	1,71	249.382	208.748	4.263	4.263	12.788	284.100
100.000	EUR	03.07.2017	13.01.2033	1,46	99.767	87.420	1.461	1.461	4.383	107.305

2023

Anleihen (Hedge Accounting)

Nominale in TEUR	Wäh- rung	Ab- sicherung*	LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz nach Sicherung	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
								< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
53.996	CHF	CFH	23.05.2007	23.05.2033	4,57	53.976	63.011	1.704	1.704	5.111	62.513
161.987	CHF	CFH	01.09.2006	01.09.2031	4,48	161.880	185.566	5.078	5.078	15.235	177.222
50.000	EUR	CFH	10.02.2010	10.02.2025	4,38	50.000	51.016	2.278	50.382	0	0

2023

Kredite (kein Hedge Accounting)

Nominale in TEUR	Wäh- rung	LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
							< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
2.882.399	EUR	2001	2061	var/fix	2.900.853	2.623.882	183.282	302.909	873.096	2.147.393

2023

Kredite (Hedge Accounting)

Nominale in TEUR	Wäh- rung	Ab- sicherung*	LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz nach Sicherung	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
								< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
58.727	EUR	CFH	2011	2038	fix	58.481	62.708	5.719	4.689	14.090	52.108

* CFH = Cashflow Hedge

Für die Aufnahme der Finanzverbindlichkeiten wurden keine finanziellen Vermögenswerte als Besicherung verwendet.

Bewertungsergebnissen. Alle Emissionen sind durch Derivate gegen Änderungen in den Wechselkursen gesichert.

Marktpreisänderungsrisiken entstehen bei den Fremdfinanzierungen. Die fix verzinslichen Finanzierungen unterliegen grundsätzlich in Abhängigkeit vom Zinsniveau einem Barwertänderungsrisiko und betreffen den beizulegenden Zeitwert des Finanzinstruments. Ungünstige Zinsentwicklungen haben bei variablen Finanzierungen einen negativen Effekt auf die Höhe der zukünftigen Zinszahlungen. Zinsänderungsrisiken treten sowohl im festverzinslichen als auch im variablen Bereich auf und werden durch einen Mix aus fixen und variablen Zinsbindungen reduziert. Währungsrisiken ergeben sich aus den Finanzverbindlichkeiten in Fremdwährung und den damit verbundenen wechsellkursbedingten

Die Bewegungen der Schulden auf die Cashflows aus Finanzierungstätigkeit stellen sich in 2024 und 2023 wie folgt dar:

in TEUR	Anhangsangabe	Verbindlichkeiten				Gesamt
		Anleihen	Bankkredite und ähnliche Finanzierungen	Leasingverbindlichkeiten	Derivate	
Bilanz am 01.01.2024		1.413.829,2	3.256.735,1	391.201,5	-94.936,7	4.966.829,1
Veränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten						
Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	8.13		-2.339.309,7			-2.339.309,7
Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	8.13		2.418.913,3			2.418.913,3
Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten	9.1			-7.267,1		-7.267,1
Gesamtveränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten		0,0	79.603,5	-7.267,1	0,0	72.336,4
Veränderungen aufgrund der Übernahme oder dem Verlust der Beherrschung über Tochterunternehmen			199.465,5			199.465,5
Auswirkung von Wechselkursänderungen		-3.486,0				-3.486,0
Veränderung beizulegender Zeitwerte		0,0			1.528,5	1.528,5
Summe sonstige Veränderungen bezogen auf Eigenkapital					-8.295,5	-8.295,5
Sonstige unbare Veränderungen		229,3	7.932,8	122.356,8		130.519,0
Bilanz am 31.12.2024		1.410.572,5	3.543.736,9	506.291,2	-101.703,7	5.358.897,0
<i>Zinsaufwendungen</i>		<i>46.928,9</i>	<i>96.649,5</i>	<i>6.945,3</i>	<i>0,0</i>	<i>150.523,7</i>
<i>Gezahlte Zinsen</i>		<i>-46.655,8</i>	<i>-88.626,2</i>	<i>-6.075,5</i>	<i>0,0</i>	<i>-141.357,5</i>

in TEUR	Anhangsangabe	Verbindlichkeiten				Gesamt
		Anleihen	Bankkredite und ähnliche Finanzierungen	Leasingverbindlichkeiten	Derivate	
Angepasste Bilanz am 01.01.2023		1.400.733,4	3.016.960,3	362.408,3	-65.170,3	4.714.931,7
Veränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten						
Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	8.13		-2.893.028,0			-2.893.028,0
Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	8.13		3.136.070,8			3.136.070,8
Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten	9.1			-9.011,5		-9.011,5
Gesamtveränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten		0,0	243.042,8	-9.011,5	0,0	234.031,3
Veränderungen aufgrund der Übernahme oder dem Verlust der Beherrschung über Tochterunternehmen			0,0			0,0
Auswirkung von Wechselkursänderungen		12.866,7				12.866,7
Veränderung beizulegender Zeitwerte		0,0			-23.082,2	-23.082,2
Summe sonstige Veränderungen bezogen auf Eigenkapital					-6.684,2	-6.684,2
Sonstige unbare Veränderungen		229,1	-3.268,0	37.804,7		34.765,8
Bilanz am 31.12.2023		1.413.829,2	3.256.735,1	391.201,5	-94.936,7	4.966.829,1
<i>Zinsaufwendungen</i>		<i>41.183,2</i>	<i>83.540,0</i>	<i>5.550,1</i>		<i>130.273,4</i>
<i>Gezahlte Zinsen</i>		<i>-40.477,6</i>	<i>-85.841,4</i>	<i>-5.550,1</i>		<i>-131.869,2</i>

8.14 Ertragsteuern

Der im Gewinn der Periode erfasste Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2024	2023
Körperschaftsteuer (aktuelles Jahr)	-117.643,3	-113.389,4
Körperschaftsteuer (Vorjahre)	-10.180,5	-769,6
Veränderung der latenten Steuern	-150.436,2	-210.637,1
	-278.260,0	-324.796,2

Die Ursachen für den Unterschied zwischen der erwarteten Steuerbelastung und dem ausgewiesenen Ertragsteueraufwand stellen sich folgendermaßen dar:

in TEUR	2024	2023
Ergebnis vor Steuern	1.162.723,5	1.399.005,7
Erwartete Steuerbelastung (23%/24%)	-267.426,4	-335.761,4
Änderung Steuersatz (Latente Steuern)	0,0	9.158,1
Überleitungseffekte aus at Equity	-2.994,2	584,5
Verlustanteil WU	911,9	975,4
Steuerertrag/-aufwand Vorjahre	-8.800,5	-769,6
Nachbesserungsaufwand	522,8	1.107,1
Konsolidierungseffekte	454,2	-86,7
Nicht angesetzte/verwertete Verlustvorträge	-1.709,5	-153,1
Sonstige	781,7	149,5
Effektive Steuerbelastung	-278.260,0	-324.796,2

Eine Aufgliederung des Bilanzpostens für passive latente Steuern nach Art der temporären Differenzen stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Aktive latente Steuer		Passive latente Steuer		Netto	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0,0	0,0	2.316.447,0	2.152.573,2	2.316.447,0	2.152.573,2
Vorräte	-1.405,4	-1.479,4			-1.405,4	-1.479,4
Finanzvermögen	-2.416,3	-185,6	50.978,1	45.978,4	48.561,8	45.792,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-334,2	-451,7	26.202,1	26.623,3	25.867,9	26.171,6
Zeitwertbewertung Derivate	-1.151,8	-1.112,8	24.543,6	22.948,2	23.391,9	21.835,4
Personalarückstellung	-1.054,5	-1.022,3			-1.054,5	-1.022,3
Sonstige Rückstellungen	-455,8	-1.858,0	132.476,8	130.047,1	132.021,0	128.189,1
Langfristige Verbindlichkeiten	-150.049,6	-125.439,0	20.276,6	14.781,0	-129.773,0	-110.658,0
Aktive / Passive latente Steuer (brutto)	-156.867,6	-131.548,8	2.570.924,2	2.392.951,2	2.414.056,6	2.261.402,4
Passive latente Steuer (netto)					2.414.056,6	2.261.402,4

Am 31. Dezember 2024 bestanden im Wesentlichen temporäre Differenzen in Höhe von EUR 1.647,3 Mio. (Vorjahr: EUR 1.462,0 Mio.) im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen. Daraus ergibt sich eine latente Steuerschuld in Höhe von EUR 378,9 Mio. (Vorjahr: EUR 336,2 Mio.), die gemäß IAS 12.39 nicht angesetzt wurde. Die Bestimmung wurde für Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen mit Ausnahme der Campus WU GmbH analog angewendet, da nur die Gewinnausschüttungen nicht beeinflusst werden können, die jedoch steuerfrei sind.

Die Veränderung der Bilanzposten ist wie folgt:

in TEUR	2024	2023
Latente Steuern am 31.12. Vorjahr	2.261.402,4	2.049.326,8
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung	1.820,6	1.438,5
Konsolidierungskreisänderung	397,5	0,0
Erfolgswirksam erfasste Veränderung	150.436,2	210.637,0
Latente Steuern am 31.12.	2.414.056,6	2.261.402,4

In Summe wurden folgende latente Steuern im sonstigen Ergebnis erfasst:

in TEUR	2024	2023
Neubewertung IAS 19	-87,3	-98,8
Neubewertungsrücklage IAS 16	0,0	0,0
Marktbewertung von Cashflow Hedges	1.908,0	1.537,4
Veränderung latente Steuern im sonstigen Ergebnis	1.820,6	1.438,5

8.15 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

31.12.2024	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Länger als 5 Jahre	Summe
in TEUR				
Langfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.126,0		5.126,0
Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA		5.289,4		5.289,4
Summe langfristige Verbindlichkeiten		10.415,4		10.415,4
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36.780,5			36.780,5
Erhaltene Anzahlungen	194.597,8			194.597,8
Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA	175.951,1			175.951,1
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	407.329,4			407.329,4
31.12.2023	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Länger als 5 Jahre	Summe
in TEUR				
Langfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.375,6		5.375,6
Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA		6.652,7		6.652,7
Summe langfristige Verbindlichkeiten		12.028,2		12.028,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	53.006,7			53.006,7
Erhaltene Anzahlungen	186.929,3			186.929,3
Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA	155.065,6			155.065,6
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	395.001,6			395.001,6

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen vor allem mit TEUR 42.201,5 (Vorjahr: TEUR 42.067,1) Zinsabgrenzungen von Finanzinstrumenten, mit TEUR 17.405,8 (Vorjahr: TEUR 22.437,9) Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt, mit TEUR 5.785,7 (Vorjahr: TEUR 7.162,7) Verbindlichkeiten aus der Nachbesserung, mit TEUR 77.547,9 (Vorjahr: TEUR 48.418,0) Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Bauvorhaben für Dritte, mit TEUR 3.032,0 (Vorjahr: TEUR 2.852,2) eine Verbindlichkeit in Zusammenhang mit dem Kauf von Gemeinschaftsunternehmen und mit TEUR 7.496,0 (Vorjahr: TEUR 8.061,7) Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen.

9. Sonstige Angaben

9.1 Leasingverhältnisse als Leasingnehmer

Der Konzern hat für einige der Liegenschaften, auf denen Immobilien, die als Finanzinvestition gehaltene Immobilien gemäß IAS 40 klassifiziert sind, Baurechtsverträge mit den Eigentümer*innen der Liegenschaften geschlossen und diese als Nutzungsrechte gemäß IFRS 16 eingestuft. Diese Baurechtsverträge weisen langfristige Laufzeiten zwischen 9 und 99 Jahren auf und haben in der Regel keine Verlängerungsoption. Die Mietzahlungen sind indexgebunden und weisen keine sonstigen variablen Bestandteile auf. Bei einigen dieser Liegenschaften wurde von der BIG ein Unterleasingverhältnis eingegangen, bei der BIG sowohl als Leasingnehmerin als auch -geberin auftritt. In der Regel weisen die Unterleasingverträge analoge Vertragscharakteristika wie die zugrunde liegenden Leasingverträge auf.

Weiters hat der Konzern Baurechtsverträge geschlossen, bei denen die BIG auch ein Unterleasingverhältnis mit dem/der Baurechtsgeber*in eingegangen ist. Da sowohl der Leasing- als auch der Unterleasingvertrag mit derselben Gegenpartei geschlossen wurde, werden diese zusammengefasst als ein Vertrag bilanziert.

Der Konzern mietet im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen für vermietete Immobilien Ausweichquartiere mit einer Laufzeit zwischen zwei und fünf Jahren an, bei denen in der Regel weder eine Verlängerungs- noch Kaufoption vereinbart wurde. Die Mietzahlungen sind indexgebunden und weisen keine sonstigen variablen Bestandteile auf.

Der Konzern mietet Liegenschaften und vermietet diese im Rahmen von Unterleasingverhältnissen, bei denen BIG sowohl als Leasingnehmer als auch -geber auftritt. In der Regel weisen die Unterleasingverträge analoge Vertragscharakteristika wie die zugrunde liegenden Leasingverträge auf.

Der Konzern mietet Fahrzeuge im Rahmen von langfristigen Leasingverträgen mit Laufzeiten bis zu fünf Jahren.

Weiters mietet die BIG Vermögenswerte von geringem Wert (z.B. Kopierer) und Vermögenswerte, bei denen der Lieferant das substantielle Recht besitzt, den Vermögenswert während des gesamten Verwendungszeitraums zu ersetzen (z.B. Poolparkplätze). Der Konzern setzt in diesen Fällen weder Nutzungsrechte noch Leasingverbindlichkeiten an.

9.1.1 Nutzungsrechte

Zum Stichtag 31. Dezember 2024 gibt es keine Nutzungsrechte im Zusammenhang mit gemieteten Immobilien, die nicht die Definition von „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ erfüllen. Die übrigen Nutzungsrechte sind ausschließlich den sonstigen Anlagen zuzurechnen.

Nutzungsrechte sonstige Anlagen in TEUR	2024	2023
Anschaffungs- und Herstellungskosten		
Stand am 01.01.	3.593,2	2.570,9
Zugänge	968,8	1.134,9
Abgänge	-320,0	-112,6
Stand am 31.12.	4.241,9	3.593,2
Kumulierte Abschreibungen		
Stand am 01.01.	1.858,8	1.260,4
Zugänge	821,9	710,9
Abgänge	-317,8	-112,6
Stand am 31.12.	2.362,9	1.858,8
Buchwert		
Stand am 01.01.	1.734,4	1.310,4
Stand am 31.12.	1.879,0	1.734,4

9.1.2 In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

in TEUR	2024	2023
Abschreibungen auf Nutzungsrechte	821,9	710,9
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	6.945,3	5.550,1
Leasingaufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Vermögenswerte von geringem Wert	278,5	233,6

9.1.3 In der Kapitalflussrechnung erfasste Beträge

in TEUR	2024	2023
Gesamte Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse (Tilgung und Zinsen)	13.342,6	14.561,7

9.1.4 Leasingverbindlichkeit

Die künftigen Leasingauszahlungen aus unkündbaren Leasingverhältnissen, denen ein Nutzungsrecht gegenübersteht, entwickeln sich wie folgt:

in TEUR	2024	2023
Bis zu 1 Jahr	20.973,0	14.212,2
1-2 Jahre	12.086,5	12.592,7
2-3 Jahre	36.171,9	12.267,4
3-4 Jahre	12.896,6	11.817,4
4-5 Jahre	12.802,0	9.182,7
Länger als 5 Jahre	833.109,6	567.481,0
Gesamtbetrag der nicht abgezinsten Leasingverbindlichkeiten	928.039,6	627.553,4
Noch nicht realisierter Finanzaufwand	-421.748,4	-236.351,9
Leasingverbindlichkeit	506.291,2	391.201,5
<i>davon langfristig</i>	<i>493.113,9</i>	<i>382.495,4</i>
<i>davon kurzfristig</i>	<i>13.177,3</i>	<i>8.706,1</i>

9.2 Leasingverhältnisse als Leasinggeber

Der Konzern vermietet als Finanzinvestitionen gehaltene Eigen- und angemietete Immobilien. Dabei werden fünf Mietverhältnisse als Finanzierungsleasingverhältnisse eingestuft und fünf Untermietverhältnisse als Unterleasingverhältnisse.

9.2.1 Finanzierungsleasing als Leasinggeber

Die künftigen Leasingeinzahlungen aus Finanzierungs- und Unterleasingverhältnissen entwickeln sich wie folgt:

in TEUR	2024	2023
Bis zu 1 Jahr	11.875,6	10.883,3
1-2 Jahre	9.853,5	10.156,1
2-3 Jahre	8.207,7	9.053,8
3-4 Jahre	7.885,8	7.888,9
4-5 Jahre	7.885,8	7.572,6
Länger als 5 Jahre	175.889,4	175.482,5
Gesamtbetrag der nicht abgezinsten Leasingforderungen	221.597,7	221.037,2
Noch nicht realisierter Finanzertrag	-100.296,6	-101.240,2
Nettoinvestition in die Leasingverhältnisse	121.301,1	119.797,1
<i>davon langfristig</i>	<i>114.938,0</i>	<i>114.487,0</i>
<i>davon kurzfristig</i>	<i>6.363,1</i>	<i>5.310,1</i>

Der gewichtete, durchschnittliche, den als Finanzierungsleasing klassifizierten Vermögenswerten zugrundeliegende Effektivzinssatz beträgt per 31. Dezember 2024 5,72 % (per 31. Dezember 2023 5,76 %).

9.2.2 In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

in TEUR	2024	2023
Zinserträge	5.928,2	5.836,8

9.2.3 Operating Leasing als Leasinggeber

Die von BIG als Operating Leasing geführten Leasingverhältnisse beziehen sich durchwegs auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

Der Konzern hat im Jahr 2024 Leasingerträge aus Operating-Leasingverhältnissen in Höhe von TEUR 1.169.901,2 (Vorjahr: TEUR 1.068.856,4) erwirtschaftet.

Die künftigen unkündbaren Mindestleasingzahlungen entwickeln sich wie folgt:

in TEUR	2024	2023
Bis zu 1 Jahr	1.179.738,3	1.174.044,1
1-2 Jahre	819.766,3	813.923,2
2-3 Jahre	771.791,5	766.555,1
3-4 Jahre	733.570,2	738.615,1
4-5 Jahre	708.550,2	700.392,1
Länger als 5 Jahre	7.746.378,2	8.003.699,5
Gesamtbetrag der unkündbaren künftigen Leasingzahlungen	11.959.794,8	12.197.229,2

9.3 Finanzinstrumente

Die Finanzinstrumente umfassen sowohl originäre als auch derivative Finanzinstrumente. Zu den im Konzern bestehenden originären Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Wertpapiere, Ausleihungen, Forderungen aus Finanzierungsleasing und Mietforderungen, Guthaben bei Kreditinstituten, Anleihen und Bankkredite sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Beteiligungen.

Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsbeziehungen

Die derivativen Finanzinstrumente dienen ausschließlich der Sicherung der bei den Anleihen und Bankkrediten bestehenden Zins- und Währungsrisiken und setzen sich wie folgt zusammen:

31.12.2024	Wäh- rung	Nominal- betrag in Tsd. Original- währung	Marktwert	
			Positiv in TEUR	Negativ in TEUR
Cross Currency Swaps	TCHF	200.000	106.711	0
Zinsswaps (Interest Rate Swaps)	TEUR	105.937	0	-5.008

31.12.2023	Wäh- rung	Nominal- betrag in Tsd. Original- währung	Marktwert	
			Positiv in TEUR	Negativ in TEUR
Cross Currency Swaps	TCHF	200.000	100.003	0
Zinsswaps (Interest Rate Swaps)	TEUR	108.727	0	-5.067

Analyse der vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen

Die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Schulden sowie der derivativen Finanzinstrumente setzen sich per 31. Dezember 2024 bzw. 31. Dezember 2023 wie folgt zusammen:

Originäre finanzielle Schulden am 31.12.2024 in TEUR	Buchwert	Summe Cashflows	Cashflow < 1 Jahr	Cashflow 2-5 Jahre	Cashflow > 5 Jahre
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	1.410.572,5	1.802.659,9	95.271,1	386.026,8	1.321.362,0
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	3.543.736,9	4.311.851,7	490.513,1	1.435.519,7	2.385.818,9
Leasingverbindlichkeiten	506.291,2	928.039,6	20.973,0	73.957,0	833.109,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (exkl. erhaltener Anzahlungen)	41.906,5	41.906,5	36.780,5	5.126,0	0,0
Übrige sonstige Verbindlichkeiten (exkl. PRA, Verb. Finanzamt und gesetzl. Pflichtabgaben)	155.727,9	155.727,9	155.727,9	0,0	0,0
	5.658.235,1	7.240.185,5	799.265,5	1.900.629,5	4.540.290,5
Derivate					
Zuflüsse		274.894,0	8.745,0	31.663,1	234.485,9
Abflüsse		186.069,9	9.840,3	29.471,7	146.757,9
	101.703,7	88.824,1	-1.095,4	2.191,4	87.728,1
Originäre finanzielle Schulden am 31.12.2023 in TEUR	Buchwert	Summe Cashflows	Cashflow < 1 Jahr	Cashflow 2-5 Jahre	Cashflow > 5 Jahre
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	1.413.829,2	1.854.090,0	47.198,8	446.277,3	1.360.613,9
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	3.256.735,1	3.897.998,7	413.705,0	1.211.552,5	2.272.741,2
Leasingverbindlichkeiten	391.201,5	627.553,4	14.212,2	45.860,2	567.481,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (exkl. erhaltener Anzahlungen)	58.382,2	58.382,2	53.006,7	5.375,6	0,0
Übrige sonstige Verbindlichkeiten (exkl. PRA, Verb. Finanzamt und gesetzl. Pflichtabgaben)	129.942,5	129.942,5	129.942,5	0,0	0,0
	5.250.090,6	6.567.966,9	658.065,2	1.709.065,4	4.200.836,2
Derivate					
Zuflüsse		296.627,7	11.501,7	35.720,4	249.405,7
Abflüsse		196.024,7	9.954,8	32.126,8	153.943,1
	94.936,7	100.603,1	1.546,9	3.593,6	95.462,6

Einbezogen wurden alle Finanzinstrumente, die am Bilanzstichtag im Bestand waren und für die bereits Zahlungen vertraglich vereinbart waren. Planzahlen für zukünftige neue Verbindlichkeiten gehen nicht ein. Fremdwährungsbeträge wurden jeweils mit dem Stichtagskassakurs umgerechnet. Die variablen Zinszahlungen aus den Finanzinstrumenten wurden unter Zugrundelegung der zum Bilanzstichtag verfügbaren Swap-Kurve ermittelt. Jederzeit rückzahlbare finanzielle Verbindlichkeiten sind dem frühesten Laufzeitband zugeordnet, Baufinanzierungen sind endfällig dargestellt.

Finanzielles Risikomanagement

Beim Management der Finanzpositionen und der finanzwirtschaftlichen Risiken wird ein strategischer Portfolio-Ansatz unter Bedachtnahme auf eine konservative Risikopolitik verfolgt. Risiken, die nicht auf ein wirtschaftlich vertretbares Maß reduziert oder nicht auf Dritte übertragen werden können, werden vermieden.

Der Konzern ist dem Ausfallrisiko, dem Liquiditätsrisiko und dem Marktrisiko aus dem Einsatz von Finanzinstrumenten ausgesetzt.

a. Ausfallrisiko

Im Finanzbereich werden Neugeschäfte, aus denen ein Ausfallrisiko entstehen kann, nur mit Banken mit einem Bonitätsrating von mindestens A3/A- zum Zeitpunkt des Eingehens oder gegen Besicherung abgeschlossen. Die Bonität der Institute wird regelmäßig überwacht.

Das Bonitäts- oder Kreditrisiko umfasst Transaktionen mit einem Ausfallrisiko und beläuft sich bei der Position der Derivate zum Stichtag auf TEUR 5.157,5 (Vorjahr TEUR 8.458,6), welche bei der Bewertung der Derivate berücksichtigt werden.

Im operativen Geschäft werden ebenso die Außenstände regelmäßig überwacht und ihnen wird mit entsprechenden Wertberichtigungen Rechnung getragen. Dabei entstammen 92 % der Forderungen aus Geschäften mit Mieter*innen des Bundes bzw. der Republik Österreich. Die Republik Österreich weist ein Aa1-Rating gemäß Moody's auf, wodurch das Ausfallrisiko von kurzfristigen Forderungen mit 0 % eingestuft wird. Auf der Aktivseite stellen die ausgewiesenen Beträge gleichzeitig das maximale Bonitäts- und Ausfallrisiko dar, da keine entsprechenden Aufrechnungsvereinbarungen bestehen.

b. Liquiditätsrisiko

Zur Steuerung der uneingeschränkten und fristgerechten Zahlungsverpflichtungen erfolgt die Erhebung des Finanzierungsbedarfs über eine aggregierte, rollierende Liquiditätsplanung auf Konzernebene. Der sich daraus ergebende Liquiditätsbedarf wird im Rahmen der Finanzierungsstrategie laufend refinanziert.

Die BIG verfügt über ein Cash-Pooling, in das operativ tätige Tochtergesellschaften eingebunden sind. Sie verfolgt eine klare Bankenpolitik und arbeitet mit nationalen sowie internationalen Banken zusammen. Durch diese diversifizierte Strategie kann die BIG als Aa1-geratete Schuldnerin jederzeit über genügend Liquidität verfügen. Aus heutiger Sicht verfügt der Konzern über ausreichend hohe Liquidität und Liquiditätssicherungsmaßnahmen.

Die langfristige Finanzierung der BIG erfolgt grundsätzlich zentral als Unternehmensfinanzierung in Form von Bankkrediten, öffentlichen Anleihen, Privatplatzierungen oder auf Basis des Kooperationsvertrags mit der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA).

Kurzfristige Refinanzierungen erfolgen über den Geldmarkt in Form von Barvorlagen oder über Commercial Papers. Wesentlich für die Zusammensetzung des Portfolios ist die langfristige Struktur der Aktivseite, welche im Sinne einer Aktiv-Passiv-Steuerung eine ebenso entsprechende Gestaltung der Passivseite mit sich bringt.

c. Marktrisiko

Das Marktrisiko, dem der Konzern ausgesetzt ist, bezieht sich vor allem auf das Zins- und Währungsrisiko.

Die Risiken aus der Veränderung von Zinssätzen entstehen im Wesentlichen aus den Fremdfinanzierungen.

Die fix verzinslichen Finanzierungen unterliegen grundsätzlich in Abhängigkeit vom Zinsniveau einem Barwertänderungsrisiko und betreffen den beizulegenden Zeitwert des Finanzinstruments. Ungünstige Zinsentwicklungen haben bei variablen Finanzierungen einen negativen Effekt auf die Höhe der zukünftigen Zinszahlungen. Zinsänderungsrisiken treten sowohl im festverzinslichen als auch im variablen Bereich auf und werden durch einen Mix aus fixen und variablen Zinsbindungen reduziert.

Währungsrisiken ergeben sich aus den Finanzverbindlichkeiten in Fremdwährung und den damit verbundenen wechselkursbedingten Bewertungsergebnissen. Alle Emissionen sind durch Derivate gegen Änderungen in den Wechselkursen gesichert. Im BIG Konzern herrscht interner Konsens darüber, dass die Gesellschaft über keine offenen Fremdwährungspositionen verfügen sollte.

d. Steuerrisiko

Wie bereits in der Vergangenheit können mögliche künftige Änderungen in der österreichischen Steuergesetzgebung, die Auswirkungen auf die Ertrags-, Umsatz- und Grunderwerbsbesteuerung für die Immobilienwirtschaft haben können, nicht ausgeschlossen werden. Das Unternehmen versucht daher, allfällige Konsequenzen von Gesetzesänderungen durch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit Expert*innen (vor allem mit externen Steuerberater*innen) sowie durch ein laufendes Monitoring aller wesentlichen Gesetzesänderungen im steuerlichen Bereich frühzeitig zu erkennen, bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen und für bekannte Risiken ausreichende bilanzielle Vorsorgen zu treffen.

Aufgrund der stetig wachsenden steuerlichen Anforderungen und Herausforderungen wurde bereits im Geschäftsjahr 2020 ein konzerninternes Steuerkontrollsystem (SKS) etabliert, welches im Geschäftsjahr 2021 zertifiziert wurde und regelmäßig aktualisiert wird. Der Zielsetzung des SKS folgend liegt der Schwerpunkt auf der Beurteilung der steuerrelevanten Risiken und der Steuerungs- und Kontrollmaßnahmen. Dadurch soll gewährleistet sein, dass alle Unternehmenseinheiten die Steuern termingerecht und betragsrichtig abführen. Das Risiko von etwaigen Regelverstößen soll rechtzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen reduziert oder deren Eintreten

verhindert werden. Das zertifizierte SKS trägt so dazu bei, finanzielle Risiken, finanzstrafrechtliche Risiken, Reputationsrisiken und Geschäftsrisiken des Unternehmens zu reduzieren.

Das SKS umfasst die Summe aller Maßnahmen (Prozesse und Prozessschritte), die gewährleisten sollen, dass die Besteuerungsgrundlagen für die jeweilige Abgabenart (§ 153e Abs. 1 BAO) in der richtigen Höhe ausgewiesen und die darauf entfallenden Steuern termingerecht und in der richtigen Höhe abgeführt werden (§ 153b Abs. 6 BAO). Weiters ist die Steuerfunktion der Abteilung Finanzmanagement gemäß „BIG Kodex“ frühzeitig in alle steuerlich relevanten Sachverhalte im BIG Konzern einzubinden.

Beizulegende Zeitwerte

Die nachstehende Tabelle zeigt die Buchwerte und beizulegenden Zeitwerte von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden, einschließlich ihrer Stufen in der Hierarchie des beizulegenden Zeitwerts. Sie enthält keine Informationen zum beizulegenden Zeitwert für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, wenn der Buchwert einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert darstellt.

Aktiva

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Keine Finanzinstrumente Buchwert	
		31.12.2024	31.12.2023
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Wertpapiere	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		
Übrige sonstige Forderungen und Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	172	265
Leasingforderungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Ausleihungen (Finanzierung von Projektgesellschaften)	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		
Sonstige Beteiligungen (AMPEERS ENERGY GmbH)	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		
Derivate mit positivem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting		
Summe		172	265

Passiva

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Keine Finanzinstrumente Buchwert	
		31.12.2024	31.12.2023
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	194.598	186.929
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	20.841	26.097
Derivate mit negativem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting		
Summe		215.439	213.026

Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes		
31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024			31.12.2023		
				Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
193.935	304.573	193.935	304.573						
782	771	782	771	782			771		
96.889	81.530	96.889	81.530		96.889			81.530	
121.301	119.797	147.412	147.203		147.412			147.203	
11.493	26.166	11.493	26.166		11.493			26.166	
0		0			0				
106.711	100.003	106.711	100.003		106.711			100.003	
531.112	632.840	557.223	660.246	782	362.506	0	771	354.902	0

Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes		
31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024			31.12.2023		
				Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
1.410.573	1.413.829	1.435.605	1.442.398		1.435.605			1.442.398	
3.543.737	3.256.735	3.286.151	2.986.135		3.286.151			2.986.135	
41.907	58.382								
160.399	135.622								
5.008	5.067	5.008	5.067		5.008			5.067	
5.161.623	4.869.635	4.726.763	4.433.600	0	4.726.763	0	0	4.433.600	0

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechniken, die bei der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der Stufen 1 und 2 verwendet wurden.

Art	Bewertungstechnik
Anleihen/Kredite	Marktpreisvergleichsverfahren: Die beizulegenden Zeitwerte basieren teilweise auf Preisnotierungen von Brokern. Ähnliche Verträge werden auf einem aktiven Markt gehandelt und die Preisnotierungen spiegeln die tatsächlichen Transaktionskosten für ähnliche Instrumente wider.
Derivative Finanzinstrumente	Abgezinsten Cashflows: Das Bewertungsmodell berücksichtigt den Barwert der erwarteten Zahlungen unter Zugrundelegung der jeweils gültigen Marktparameter, die mittels Bloomberg ermittelt wurden.

Sensitivitätsanalysen

Grundlagen zu den Sensitivitätsanalysen

Zur Darstellung von wesentlichen Marktrisiken auf Finanzinstrumente verlangt IFRS 7 – Finanzinstrumente Angaben zu Sensitivitätsanalysen, die die Auswirkungen von hypothetischen Änderungen von relevanten Risikovariablen auf Ergebnis und Eigenkapital zeigen. Die BIG ist im Wesentlichen dem Fremdwährungs- und dem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Es bestehen keine wesentlichen sonstigen Preisrisiken.

Als Basis zur Ermittlung der Auswirkungen durch die hypothetischen Änderungen der Risikovariablen wurden die betroffenen Bestände an Finanzinstrumenten zum Bilanzstichtag verwendet. Dabei wurde unterstellt, dass das jeweilige Risiko am Bilanzstichtag im Wesentlichen das Risiko während des Berichtsjahrs repräsentiert. Risikoausgleiche – etwa durch den Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten – wurden entsprechend berücksichtigt.

Sensitivitätsanalyse für das Fremdwährungsrisiko

Bei der Sensitivitätsanalyse für das Fremdwährungsrisiko wurden jene Währungsrisiken von Finanzinstrumenten, die in einer von der funktionalen Währung abweichenden Währung denominated und monetärer Art sind, einbezogen.

Bei der Beurteilung des Fremdwährungsrisikos wurde die Annahme getroffen, dass sich die Preisänderung von Anleihen aufgrund der Währungsumrechnung durch gegenläufige Änderungen bei Währungsswaps und Devisentermingeschäften aufhebt. Da alle auf fremde Währung notierenden Anleiheverbindlichkeiten durch derivative Finanzinstrumente abgesichert sind, ergeben sich darauf keine Fremdwährungsrisiken. Daher erübrigen sich auch Sensitivitätsanalysen in dieser Hinsicht.

Sensitivitätsanalyse für das Zinsänderungsrisiko

Bei der Sensitivitätsanalyse für das Zinsänderungsrisiko wurden das Risiko von Zahlungsveränderungen und des beizulegenden Zeitwertes durch eine lineare Verschiebung der Zinskurve berechnet und die Auswirkungen auf die betroffenen Finanzinstrumente mittels Discounted-Cashflow-Verfahrens ermittelt.

Eine Änderung des Marktzinssatzes um 100 Basispunkte zum Bilanzstichtag hätte eine Erhöhung bzw. Verminderung des Ergebnisses und des Eigenkapitals um die folgenden Beträge ergeben. Bei dieser Analyse wurde unterstellt, dass alle anderen Variablen, insbesondere Wechselkurse, konstant bleiben.

31.12.2024	Ergebnis (vor Steuern)		Eigenkapital	
	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte
in TEUR				
Bewertung von Cashflow Hedge-Derivaten	x	x	12.040,0	-12.984,4
Zinsaufwand der variablen nicht gesicherten Produkte	-4.622,9	4.622,9	-4.622,9	4.622,9
	-4.622,9	4.622,9	7.417,1	-8.361,5

31.12.2023	Ergebnis (vor Steuern)		Eigenkapital	
	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte
in TEUR				
Bewertung von Cashflow Hedge-Derivaten	x	x	14.195,8	-15.391,9
Zinsaufwand der variablen nicht gesicherten Produkte	-2.797,8	2.797,8	-2.797,8	2.797,8
	-2.797,8	2.797,8	11.398,1	-12.594,1

Die Sensitivität des Eigenkapitals wurde bei den obigen Analysen – neben dem Ergebnis – bei den variabel verzinsten Finanzinstrumenten von der Sensitivität der Cashflow Hedge-Rücklage beeinflusst.

9.4 Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die BIG befindet sich zu 100 % im Eigentum der Österreichischen Beteiligungs AG (ÖBAG), der Beteiligungsholding der Republik Österreich. Damit zählen die Republik Österreich und die unter ihrem beherrschenden oder maßgeblichen Einfluss stehenden Unternehmen zu den nahestehenden Unternehmen und Personen des BIG Konzerns.

Die Geschäftsbeziehungen mit weiteren nahestehenden Unternehmen und Personen sind für die BIG Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen.

Hinsichtlich der mit der Republik Österreich erzielten Umsätze wird auf Punkt 3.3 verwiesen. Alle diesbezüglichen Geschäfte wurden zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführt. Hinsichtlich der von der Republik Österreich entsandten

Mitarbeitenden wird auf Punkt 7.1.6 Materialaufwand sowie 7.1.7 Personalaufwand verwiesen.

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2024 langfristige Darlehen zu marktüblichen Konditionen vom Bund (OeBFA) aufgenommen (siehe dazu Punkt 8.13 Finanzverbindlichkeiten).

Mit dem wesentlichsten Gemeinschaftsunternehmen Campus WU GmbH erzielte die BIG Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 2.636,6 (Vorjahr: TEUR 2.832,2) für technisches und kaufmännisches Gebäudemanagement. Im Berichtsjahr sind keine Kapitalzuschüsse an die Campus WU GmbH geflossen (Vorjahr: TEUR 0,00). Der BIG Konzern hat Ausschüttungen aus der Campus WU GmbH in Höhe von TEUR 3.733,5 (Vorjahr: TEUR 3.733,5) erhalten. Aus dem Abgang des Anteils der BIG aus der Abschichtung in Höhe von TEUR 9.552,6 (Vorjahr: TEUR 9.552,6) wurde ein Ertrag in Höhe von TEUR 17.676,9 (Vorjahr: TEUR 17.788,8) erzielt. Alle diesbezüglichen Geschäfte wurden zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführt.

Zum Bilanzstichtag bestanden offene Forderungen in Höhe von TEUR 36,2 (Vorjahr: TEUR 183,5) und keine offenen Verbindlichkeiten gegenüber diesem Unternehmen.

Die im Berichtsjahr sowie im Vorjahr mit den anderen Gemeinschaftsunternehmen durchgeführten Transaktionen, die im Wesentlichen aus gegebenen Finanzierungen und Dienstleistungsverträgen bestehen und die zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführt wurden, stellen sich wie folgt dar:

Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen in TEUR	2024	2023
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	73.808,9	100.959,2
Ausleihungen und sonstige Forderungen	29.623,3	39.044,0
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	0,0	1.855,9
Sonstige Verbindlichkeiten	7.496,0	8.061,7

Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen in TEUR	2024	2023
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-5.244,8	924,9
Sonstige Erlöse	1.647,3	8.008,9
Übrige Erträge	1,1	0,5
Übrige Aufwendungen	0,7	0,5
Zinserträge	1.676,2	2.555,2
Zinsaufwendungen	0,0	0,0

Die im Berichtsjahr sowie im Vorjahr mit assoziierten Unternehmen durchgeführten Transaktionen, die im Wesentlichen aus gegebenen Finanzierungen bestehen und die zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführt wurden, stellen sich wie folgt dar:

Beziehungen mit assoziierten Unternehmen in TEUR	2024	2023
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	15.110,0	14.432,7
Ausleihungen und sonstige Forderungen	0,0	485,3
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	0,0	5.238,3

Beziehungen mit assoziierten Unternehmen in TEUR	2024	2023
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	677,3	-672,2
Erlöse aus dem Verkauf von Anlagen	264,1	2.430,3

Informationen über bestehende Garantien oder anderweitige Sicherheiten im Zusammenhang mit assoziierten Unternehmen bzw. Gemeinschaftsunternehmen sind in Anhangsangabe 9.6 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten enthalten.

Hinsichtlich der von der Republik Österreich direkt oder indirekt über die Österreichische Beteiligungs AG (ÖBAG) beherrschten und maßgeblich beeinflussten Unternehmen bzw. Gemeinschaftsunternehmen nimmt der Konzern die Ausnahmeregelung gemäß IAS 24.25 in Anspruch. Mit diesem Unternehmen bestehen Leistungsbeziehungen innerhalb des gewöhnlichen Leistungsspektrums der BIG auf Basis fremdüblicher Bedingungen.

Zu den nahestehenden Personen der BIG zählen die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats und deren nahe Angehörige. Es sind keine Geschäfte mit diesem Personenkreis durchgeführt worden.

Organe der BIG

Die Geschäftsführung besteht aus folgenden Mitgliedern:

- DI Wolfgang Gleissner, COO (bis 16.05.2024)
- DI Hans-Peter Weiss, CEO (bis 30.09.2024)
- DI Gerald Beck, MRICS (ab 17.05.2024)
- Mag. Dr. Christine Dornaus (ab 01.10.2024)

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2024 aus folgenden Mitgliedern:

- Mag. Dr. Christine Catasta (Vorsitzende)
- Mag. Edeltraud Stiftinger (Stellvertretende Vorsitzende) (bis 30.11.2024)
- MMag. Elisabeth Gruber
- Mag. Martin Holzinger, MBA
- Dr. Claudia Brey
- Prof. Dr. André Martinuzzi
- Thomas Rasch (BR)
- Daniela Böckl (BR)
- Jürgen Krausler (BR)

Vergütung der Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates

Die Mitglieder der Geschäftsführung erhielten im Jahr 2024 Bezüge von insgesamt TEUR 807,4 (Vorjahr: TEUR 651,9) sowie Prämien in Höhe von TEUR 257,7 (Vorjahr: TEUR 257,3). Die Beiträge an Mitarbeitendenvorsorgekassen betragen TEUR 14,7 (Vorjahr: TEUR 13,0). Kredite oder Vorschüsse wurden nicht gewährt. Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses in der Form von Firmenpensionen betragen im Jahr 2024 TEUR 72,7 (Vorjahr: TEUR 70,8). Die im Aufwand erfassten Aufsichtsratsvergütungen betragen im Berichtszeitraum TEUR 66,9 (Vorjahr: TEUR 67,2).

9.5 Aufwendungen für den/die Abschlussprüfer*in

Die auf das Geschäftsjahr 2024 entfallenden Aufwendungen für den/die Konzernabschlussprüfer*in betragen:

in TEUR	2024	2023
Prüfung Einzelabschluss und Konzernabschlüsse	349,0	241,5
Sonstige Bestätigungsleistungen	178,6	72,2
Beratungsleistungen und sonstige Leistungen	0,0	11,5

9.6 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

Eventualschulden bzw. Haftungen

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH und der Projektpartner haben sich jeweils einzeln und unwiderruflich dazu verpflichtet, zwei Projektgesellschaften finanziell so auszustatten und ihren Einfluss insoweit auszuüben, dass diese stets in der Lage sind, ihre Verpflichtungen zur Leistung von weiteren Kaufpreiszahlungen entsprechend den Bestimmungen des Kaufvertrages zu erfüllen.

Die Patronatserklärungen umfassen insgesamt einen Betrag von TEUR 5.578,7.

Für Ansprüche aus Kauf- und Abtretungsverträgen von Projektgesellschaften hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH eine Garantie in Höhe von bis zu TEUR 3.675,0 gegeben.

Für einen eingeräumten Avalkreditrahmen eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens besteht eine Bürgschaft in Höhe von TEUR 54,6.

Im Rahmen der Abtretung der Anteile (Forward Sale) an einem nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH gegenüber der Käuferin zur Sicherstellung von Zahlungs- und Gewährleistungsansprüchen eine Haftung bis zu einem Höchstbetrag von TEUR 20.000,0 übernommen.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH hat eine Garantieerklärung in Höhe von bis zu TEUR 13.507,0 zur Besicherung der Forderungen und Ansprüche des finanzierenden Kreditinstituts aus dem Geschäft mit einer Projektgesellschaft abgegeben.

Weiters hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH für ein nach der Equity-Methode bilanziertes Unternehmen eine Haftung zur Sicherstellung von Forderungen und Ansprüchen aus einem Kreditvertrag bis zu einem Höchstbetrag von TEUR 9.800,0 übernommen.

Für die Sicherstellung von Ansprüchen aus einer allfälligen Kaufpreinsnachbesserung aus einem Liegenschaftsverkauf hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH eine Haftung bis zu einem Betrag von TEUR 900,0 übernommen.

Für einen eingeräumten Avalkreditrahmen eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens besteht eine Rückhaftung von bis zu TEUR 490,0.

Weiters besteht für einen eingeräumten Avalkredit einer Projektgesellschaft eine Garantie in Höhe von TEUR 280,0.

Für im Rahmen des Verkaufs einer Equity-Gesellschaft übernommene Verpflichtungen besteht eine Garantie von bis zu TEUR 490,0.

Für Projektgesellschaften eingeräumte Avalkredite bestehen Garantien von bis zu TEUR 8.454,2.

Weiters besteht für einen eingeräumten Kontokorrentkreditvertrag eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens eine Bürgschaft in Höhe von TEUR 7.938,0.

Im Zusammenhang mit Projektfinanzierungen gibt es vertraglich vereinbarte Nachschussverpflichtungen, welche bei Kostenüberschreitungen oder Covenant-Verletzungen zu derzeit nicht quantifizierbaren Eigenmittelnachschussforderungen führen können.

Darüber hinaus bestehen keine weiteren Haftungen.

Covenants

Es bestehen keine gebrochenen Covenants.

Offene Rechtsstreitigkeiten

Es bestehen keine über den Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit hinausgehenden nennenswerten offenen Rechtsstreitigkeiten.

9.7 Verpflichtungen für den Erwerb von langfristigem Anlagevermögen

Es bestehen am Bilanzstichtag keine Verpflichtungen für den Erwerb von Sachanlagevermögen und Immobilienvermögen.

9.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die entweder in der Gesamtergebnisrechnung oder in der Bilanz berücksichtigt hätten werden müssen oder die zu einer Angabepflicht im Anhang führen.

Wien, am 10. März 2025

Die Geschäftsführung

Mag. Dr. Christine Dornaus

DI Gerald Beck

KONZERN- LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2024

Wien, 10. März 2025

Inhalt

1.	KONZERNSTRUKTUR	130
	1.1 Leistungsbild und Geschäftsfelder	130
	1.2 Portfolio	132
	1.3 Ziele und Konzernstrategie	132
2.	WIRTSCHAFTLICHES UMFELD	134
	2.1 Wachstum und Wirtschaftslage	134
	2.2 BIG als Impulsgeber der Bauwirtschaft	135
	2.3 Immobilienmarkt	136
3.	GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG	137
	3.1 Vermietung von Liegenschaften	137
	3.2 An- und Verkäufe, Instandhaltung und Mieterinvestitionen	137
	3.3 Zugänge in das langfristige Immobilienvermögen (bilanziell)	138
	3.4 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	138
4.	RISIKOBERICHT	142
	4.1 Wesentliche Risiken	142
	4.2 Internes Kontrollsystem	147
5.	CORPORATE GOVERNANCE	149
	5.1 Freiwilliges Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex	149
	5.2 Compliance und Unternehmenswerte	149
	5.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten	149
	5.4 Arbeitsweise der Geschäftsführung	149
6.	FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG	150
	6.1 Forschungsprojekt zur Nutzung von Liegenschaften während des NS-Regimes	150
	6.2 Forschungsprojekt NextGen Stanford Innovation Challenge	150
	6.3 CirCon – taxonomiefähiges Bauen im Bestand	150
	6.4 UserGRIDs – nutzungszentrierte Planung und Regelung komplexer nachhaltiger Quartiers-Energiesysteme	151
7.	VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES KONZERNS	152
8.	EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG	154
9.	SONSTIGES	155
	9.1 Zweigniederlassungen	155

Inhalt

10.	NACHHALTIGKEITSERKLÄRUNG	156
	10.1 ESRS 2	156
	10.2 EU-Taxonomie	193
	10.3 ESRS E1 – Klimawandel	208
	10.4 ESRS E3 – Wasser- und Meeresressourcen	216
	10.5 ESRS E4 – Biologische Vielfalt und Ökosysteme	218
	10.6 ESRS E5 – Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	219
	10.7 ESRS S1 – Arbeitskräfte des Unternehmens	229
	10.8 ESRS S2 – Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette	244
	10.9 ESRS S4 – Verbrauchende und Endnutzende	247
	10.10 ESRS G1 – Unternehmensführung	251

Konzernstruktur

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) ist mit ihren 178 Gesellschaften (BIG Konzern) auf die Errichtung, Vermietung und Bewirtschaftung von Immobilien spezialisiert. Das Unternehmen befindet sich zu 100 % im Eigentum der Österreichischen Beteiligungs AG (ÖBAG), der Beteiligungsholding der Republik Österreich. Ziel der ÖBAG ist es, langfristiges Wachstum und Innovation zu fördern und den Wirtschaftsstandort Österreich zu stärken. Für die BIG bedeutet das eine konsequente Fortführung und Ausweitung des in den vergangenen Jahren eingeschlagenen Wachstumspfad.

Das Portfolio gliedert sich in die Unternehmensbereiche Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien. Der Bereich Objekt & Facility Management begleitet als operativer Dienstleister interne und externe Stakeholder bei der Bewirtschaftung und dem Betrieb ihres Immobilienbestands. Das Tochterunternehmen ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE) hat seinen Schwerpunkt in der Entwicklung und Bewirtschaftung von Büro- und Wohnimmobilien sowie der vollintegrierten Stadtteilentwicklung. Der BIG Konzern zählt zu den größten Immobilienunternehmen des Landes und ist damit maßgeblicher Impuls- und Arbeitgeber der heimischen Bauwirtschaft.

1.1 Leistungsbild und Geschäftsfelder

Immobilienmanagement

Die BIG setzt Immobilienprojekte von der Projektidee über Machbarkeitsstudien, Planung und den Bau bis hin zur Bewirtschaftung oder Verwertung des fertigen Gebäudes um. Ihre Eigentümerverantwortung nimmt die BIG durch professionelles Portfoliomanagement, Asset- und Baumanagement sowie Objekt & Facility Management aktiv wahr.

Unternehmensbereich Schulen

Der Unternehmensbereich Schulen betreut rund 400 nicht-universitäre Bildungseinrichtungen mit einer Gesamtmietfläche von etwa 3 Mio. m², darunter Schulen, Gebäude der Erwachsenenbildung, Kindergärten und Sportstätten. Bei Neubauten, Sanierungen und Erweiterungen stehen moderne pädagogische Konzepte, Energieeffizienz und der Einsatz erneuerbarer Ressourcen im Fokus. Schulen fungieren dabei als stark frequentierte öffentliche Infrastrukturprojekte mit Vorbildcharakter.

Im Februar 2024 wurde das BG/BRG Keimgasse in Mödling eröffnet. Die Schule wurde ressourcenschonend saniert und um einen Dachgeschoßausbau erweitert. Durch die Errichtung einer Dreifachsporthalle konnte das Sportangebot ausgebaut werden. Diese Sporthalle liegt zu

zwei Dritteln unter der Erde. Auf ihrem Dach wurde ein Outdoor-Sportplatz angelegt, der zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die HTL Pinkafeld ist ein wesentlicher Bestandteil der Bildungsinfrastruktur im Burgenland. Nach einer rund vierjährigen Bauzeit wurde das nachhaltig generalsanierte und erweiterte Schulgebäude im Juni 2024 feierlich eröffnet – ein bedeutender Beitrag zur Modernisierung des Bildungsangebots in der Region.

„Schule Machen – Bildungsräume der Zukunft“

Im Mai präsentierte der Unternehmensbereich Schulen die neue Architekturausstellung „Schule Machen – Bildungsräume der Zukunft“. Anhand von neun Schulbauprojekten wird gezeigt, wie sich standardisierte Klassenzimmer zu flexiblen, zukunftsfähigen Lernumgebungen wandeln. Von Tirol bis Wien und von der Volksschule bis zur Hochschule zeigt die Ausstellung Neubauten, Sanierungen und Erweiterungen, die die Vielfalt an Bildungsbauten repräsentieren.

Unternehmensbereich Universitäten

Die BIG besitzt über 200 Universitätsliegenschaften mit einer Gesamtfläche von über 2,3 Mio. m², vom Renaissancegebäude bis zu modernen Campus-Standorten wie dem Campus WU oder dem Med Uni Campus Graz. Gemeinsam mit den einzelnen Universitäten sowie in Abstimmung mit dem Wissenschaftsministerium werden langfristige Standort- und Nachhaltigkeitsstrategien entwickelt. Die BIG gestaltet und erhält gemeinsam mit den 22 staatlichen österreichischen Universitäten und der Österreichischen Akademie der Wissenschaften Raum für exzellente Lehre und Forschung. Dabei werden die Bedürfnisse jeder Universität berücksichtigt und innovative, zukunftsfähige Lösungen entwickelt. Besonderer Wert wird auf die klimafreundliche Modernisierung bestehender Gebäude gelegt. Das Postsparkassengebäude von Otto Wagner ist zu einem lebendigen Haus für Kunst und Wissenschaft geworden. Im Berichtsjahr wurden der kleine Kassensaal, die darunterliegenden Tresorräume sowie ein Teil der ehemaligen Direktionsräume an die Österreichische Akademie der Wissenschaften und an die Österreichische UNESCO-Kommission vermietet. Damit sind nun alle vermietbaren Flächen an Institutionen aus Kunst, Kultur, Forschung und Wissenschaft vergeben.

Ende 2024 wurde das für mehrere Universitäten vorgesehene Bücherdepot in Wien-Floridsdorf fertiggestellt und an die Universität Wien als Betreiberin übergeben. Der energieeffiziente Holzhybridbau bietet Platz für rund drei Millionen Bände, die insbesondere aus

der Hauptbibliothek des Ringstraßenbaus stammen. Die innerstädtische Bibliothek im Hauptgebäude kann nun neu strukturiert werden, sodass ein modernes Learning Center entsteht.

Am Campus der Universität Graz wird an zwei Stellen gebaut. Mit dem Großprojekt Graz Center of Physics entsteht ein moderner Neubau für Spitzenforschung, in dem zukünftig die Physik-Institute von Universität Graz und TU Graz zusammengeführt sind. Gleichzeitig wird ein historisches Bestandsgebäude am Campus zu einem Haus der Bildungswissenschaften adaptiert.

Das Ágnes-Heller-Haus der Universität Innsbruck wurde 2024 mit dem Bauherrenpreis ausgezeichnet. In Innsbruck startet mit dem Haus der Physik am Campus Technik ein weiteres universitäres Großbauprojekt der BIG.

Unternehmensbereich Spezialimmobilien

Der Unternehmensbereich Spezialimmobilien betreut ein besonders vielfältiges Portfolio mit insgesamt rund 800 Liegenschaften, darunter Justizanstalten, Gerichtsgebäude, Spezialeinrichtungen des Innenministeriums und Sonderimmobilien. Zudem übernimmt der Bereich Spezialimmobilien der BIG das operative Projektmanagement für Projekte der ARE Austrian Real Estate GmbH und der Republik Österreich.

Im September wurde das neue Bürogebäude der GeoSphere Austria in Salzburg-Nonntal eröffnet. Das zweigeschoßige Gebäude mit Holzfassade bietet den rund 40 Mitarbeitenden der GeoSphere Austria moderne Arbeits- und Forschungsräume. Herzstück ist der neue „Vorhersageraum“, der aktuelle Messdaten für die Wissenschaft und die Bevölkerung liefert. Das Hauptdach des Gebäudes ist extensiv begrünt und mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet.

Nach über drei Jahren Bauzeit wurde der neue Flugpolizei-Stützpunkt Wiener Neustadt sowie der funktionsanierte Bestandshangar an das Bundesministerium für Inneres übergeben. Der zentrale Hauptstandort bietet moderne Arbeitsplätze für Pilot*innen. Der rund 6.250 m² große Zubau umfasst Wartungsbetrieb, Hubschrauberschule und Flugpolizei-Stützpunkt. Der Bestandshangar wurde so saniert, dass nun auch größere Hubschraubertypen untergebracht werden können. Im Oktober 2024 fand der Spatenstich für eine neue, klimafreundliche Justizanstalt Klagenfurt statt. Das zukunftsorientierte Gebäude mit rund 24.400 m² Nettoraumfläche wird den Anforderungen an einen modernen Strafvollzug gerecht und bietet den Mitarbeitenden einen adäquaten Arbeitsplatz. Die Fertigstellung des sternförmig angelegten Gebäudes ist für Ende 2027 geplant.

Objekt & Facility Management

Das Objekt & Facility Management (OFM) der BIG sorgt für die operative Immobilienbewirtschaftung und bietet Kund*innen umfassende Dienstleistungen aus einer Hand. Mit Hausverwaltung, bautechnischer Betreuung sowie Facility- und Energiemanagement trägt das OFM zur Schaffung einer hochwertigen Arbeits-, Lern- und Lebensumgebung bei.

Der ressourcenschonende, rechtssichere Gebäudebetrieb und die Nutzung digitaler Lösungen stehen dabei im Mittelpunkt.

Angesichts steigender Energiekosten wird eine energieoptimierte Anlagensteuerung zunehmend wichtiger, und individuelle Pilotprojekte liefern wertvolle Erkenntnisse, die auch anderen öffentlichen Mieter*innen zugutekommen.

Die BIG sorgt für die nachhaltige Erhaltung der Gebäudesubstanz, unterstützt durch die Software AiBATROS®. Diese ermöglicht eine strukturierte Zustandserfassung und Instandhaltungsplanung, die auch externes Interesse weckt. Der bauliche Zustand wird nach Expertenbegehung mit Basisdaten übersichtlich dargestellt, um fundierte Entscheidungen zu baulichen Veränderungen zu treffen. In Zukunft wird auch die energetische Beschaffenheit der Objekte erfasst.

Konzerntochter ARE Austrian Real Estate (ARE)

Die ARE und ihre Tochtergesellschaften sind vor allem am österreichischen Immobilienmarkt tätig, insbesondere in Wien und den Landeshauptstädten. Ihr Kerngeschäft liegt in den Bereichen Büro und Wohnen. Ein Schwerpunkt ist die Projektentwicklung, wobei die ARE Entwicklungsflächen aus freiwerdenden Assets der BIG und selektiven Zukäufen bezieht. Eine solide Eigenkapitalausstattung unterstützt künftige Investitionen und Wachstum. Zur Diversifikation hat die ARE erste Schritte ins Ausland mit Pilotprojekten in Deutschland unternommen.

In Zusammenarbeit mit Partner*innen wurden Projekte in München und Berlin in den Assetklassen Büro und gewerbliche Nutzung sowie Labornutzung initiiert. Der Bildungsbereich birgt in Deutschland ebenfalls erhebliches Potenzial, das unter Nutzung von Synergien mit der Konzernmutter BIG geprüft werden soll. So wurden 2024 bereits erste Schritte im Schulbau gesetzt: Im Rahmen eines Joint Ventures mit der schwedischen HEMSÖ wird in Köln eine neue Gesamtschule realisiert.

Gemeinsam mit Stakeholdern entwickelt die ARE langfristige Strategien und individuelle Lösungen für aufstrebende urbane Standorte. Ihre Quartiere bieten einen Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten, Gewerbe, Nahversorgung und Bildung.

Im Geschäftsjahr 2024 hat die ARE weitere Anteile an der Berlin Zitadellenweg GmbH im Rahmen des Projekts HAVEL LABS in Berlin von ihrem Projektpartner übernommen. Hier entwickelt das Unternehmen einen multifunktionalen Arbeitscampus, der sich insbesondere durch das Zusammenspiel von sanierten, denkmalgeschützten Bestandsgebäuden und modernen Neubauten direkt am Wasser gelegen auszeichnet.

Im Jänner 2024 hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH alle Anteile an der FoDo Management GmbH für die Quartiersentwicklung VIENNA TWENTYTWO aufgegriffen und setzt das Projekt eigenständig fort. Damit konnte ein Baustopp in der zweiten Bauphase verhindert werden. Die Gesamtfertigstellung soll bis Ende 2025 erfolgen.

Im Rahmen der Dekarbonisierungsinitiative wird in Tulln derzeit ein Bürogebäude zwischen Nibelungenplatz und Donaugasse thermisch saniert, wodurch zukünftig rund 30 % des Primärenergiebedarfs eingespart werden sollen. Eine Holzfassade trägt zur neuen Ästhetik des Gebäudes bei, in dem Polizei, Finanzamt und die Bildungsdirektion eingemietet sind.

1.2 Portfolio

Das Portfolio der BIG umfasste Ende des Geschäftsjahres 2024 2.024 Liegenschaften (Vorjahr: 2.031) und repräsentiert einen Wert (IFRS Buchwert) per 31. Dezember 2024 von rund EUR 18,2 Mrd. (Vorjahr: EUR 17,2 Mrd.).

Die vermietbare Fläche des Portfolios betrug per 31. Dezember 2024 7,8 Mio. m² (Vorjahr: 7,7 Mio. m²).

Der Vermietungsgrad lag per 31. Dezember 2024 bei 99,0 % (Vorjahr: 99,0 %).

Anzahl Liegenschaften nach Unternehmensbereichen	
Schulen	420
Universitäten	212
Spezialimmobilien	802
Büro- und Wohnimmobilien	590
Gesamt	2.024

Vermietbare Fläche nach Unternehmensbereichen	
Schulen	3,1 Mio. m ²
Universitäten	2,3 Mio. m ²
Spezialimmobilien	0,6 Mio. m ²
Büro- und Wohnimmobilien	1,9 Mio. m ²
Gesamt	7,8 Mio. m²

Vermietbare Fläche nach Bundesländern (gerundet)	
Wien	3.228.000 m ²
Steiermark	1.228.000 m ²
Niederösterreich	824.000 m ²
Oberösterreich	803.000 m ²
Tirol	572.000 m ²
Salzburg	442.000 m ²
Kärnten	379.000 m ²
Vorarlberg	179.000 m ²
Burgenland	162.000 m ²
Gesamt	7,8 Mio. m²

1.3 Ziele und Konzernstrategie

Der BIG Konzern verfolgt seit 2023 ein klares Mission Statement, das als Orientierung für das gemeinsame Ziel dient: „Unsere Mission ist es, qualitativ und ressourcenschonend Lebensräume zu gestalten. In unserem unternehmerischen Handeln verpflichten wir uns zu nachhaltigem Bauen und Bewirtschaften von Immobilien unter höchsten sozialen Standards. CO₂-Vermeidung verstehen wir als zentralen strategischen Kernpunkt. So schaffen wir gesellschaftlichen Wert für Generationen.“

Basierend auf den Vorgaben der Eigentümerin, der ÖBAG, verfolgt die BIG strategische Schwerpunkte, die den gesamten Konzern betreffen:

- Wachstum
- Internationalisierung
- Dekarbonisierung
- Weitere Professionalisierung

Das Zukunftsbild 2027, das integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie ist, wurde auf Grundlage dieser vier strategischen Schwerpunkte entwickelt. Es definiert in sieben Zukunftsthemen die zentralen Handlungsfelder bis 2027 und dient als Leitfaden für die interne strategische Ausrichtung und Prioritätensetzung. Zudem wird eine ESG-Strategie Teil der Unternehmensstrategie, die eine entsprechende Mess- und Vergleichbarkeit gewährleistet. Die BIG strebt an, eine führende Rolle (Leading Company) im Bereich Nachhaltigkeit einzunehmen. Weitere Informationen zum Zukunftsbild 2027 und zur ESG-Strategie sind in der Nachhaltigkeitserklärung in diesem Lagebericht zu finden.

Wachstum

Das Marktumfeld der BIG ist geprägt vom Raumbedarf großer Mieter*innengruppen und deren Wachstum. Die BIG arbeitet aktiv daran, ihre Marktposition im Kernportfolio nicht nur zu sichern, sondern auch weiter auszubauen. Dazu gehören die kontinuierliche Beratung

von Institutionen des Bundes bei ihrer Raumbeschaffung genauso wie strategische Liegenschaftsankäufe. Neben dem Ausbau bereits etablierter Tätigkeitsbereiche steht die BIG der Erschließung neuer Geschäftsfelder offen gegenüber.

Internationalisierung

Mit ersten Schritten in der Internationalisierung strebt der BIG Konzern unter anderem einen proaktiven Wissensaustausch zu aktuellen Trends und Innovationen mit Forschungsinstitutionen, Netzwerken und Unternehmen, speziell im benachbarten Deutschland, an. Damit sollen insbesondere Möglichkeiten für die Weiterentwicklung des Konzerns frühzeitig identifiziert und geprüft werden. Der Schritt über die Grenzen Österreichs hinaus soll für ein organisches Wachstum und als Teil der Risikodiversifizierung des Konzerns dienen. Der deutsche Markt ist aufgrund seiner Größe, Stabilität, Transparenz und Nähe ein attraktiver Investmentmarkt in Europa und bietet aufgrund des großen Aufholbedarfs bei Immobilien im Bildungsbereich attraktive Möglichkeiten, die konzerninterne Kompetenz umzusetzen.

Dekarbonisierung

Die Klimakrise und ihre Folgen drängen zum Handeln auf globaler wie lokaler Ebene. Die Immobilienwirtschaft spielt dabei eine signifikante Rolle. Je nach Schätzung sind bis zu 40 % des weltweiten CO₂-Ausstoßes auf die Errichtung und Bewirtschaftung von Immobilien zurückzuführen.

Ein besonderer Fokus des Unternehmens liegt auf der CO₂-Reduktion (Dekarbonisierung) des Portfolios, um bis 2030 das EU-weite CO₂-Reduktionsziel erreichen zu können und im eigenen Immobilienbestand, den nationalen Klimazielen folgend, bis 2040 im Gebäudebetrieb weitgehend klimaneutral zu sein (Anmerkung: Dies stellt kein THG-Emissionsreduktionsziel im Sinne der ESRS dar). So werden konsequent fossile Brennstoffe durch erneuerbare oder nachwachsende Energieträger ersetzt. Ziel ist es, Gebäude so weit wie möglich mit lokaler und CO₂-neutraler Energie zu versorgen.

Bereits in den vergangenen Jahren wurde eine Vielzahl von Projekten mit erneuerbaren Energiesystemen ausgestattet. Ein Beispiel dafür ist das Großprojekt Graz Center of Physics, wo die BIG einen gemeinsamen Standort für die Physik-Institute der Universität Graz und der TU Graz errichtet. Bei diesem innovativen Universitätsgebäude wird Erdwärme für die Wärmeversorgung genutzt. Eine PV-Anlage auf den Dächern mit 330 kWp wird das Gebäude mit Strom versorgen. Bei diesem Gebäude wird eine Zertifizierung mit ÖGNI Gold angestrebt.

Die Stabstelle Energie & Nachhaltigkeit begleitet die Dekarbonisierung des Immobilienbestands und übernimmt die Steuerung, Prüfung und Dokumentation des Umsetzungsfortschritts nachhaltiger Maßnahmen im Unternehmen.

Weitere Professionalisierung

Um auch in Zukunft wettbewerbsfähig zu bleiben, hat sich die BIG das Ziel gesetzt, ihr Geschäftsmodell nachhaltig und verantwortungsbewusst weiterzuentwickeln, unter Berücksichtigung ökologischer, sozialer und ökonomischer Aspekte. Die Integration von ESG-Kernthemen in die Unternehmensstrategie wird das zukünftige Wachstum und die Entwicklung der BIG entscheidend beeinflussen.

Die BIG setzt Schwerpunkte in den Bereichen Digitalisierung, Innovation, Mitarbeitendenentwicklung und Organisationsstruktur. So wurde mit BIG-GPT eine KI-basierte Lösung für den Zugriff auf interne Wissensdaten eingeführt. Ein Talentprogramm fördert zukünftige Führungskräfte, und ein langfristiges Employer-Branding-Projekt soll den Fachkräftemangel adressieren und die Zufriedenheit bei den Mitarbeitenden weiter steigern.

Strategische Ausrichtung der ARE Austrian Real Estate

Die aktive Bewirtschaftung und nachhaltige Wertsteigerung des Immobilienvermögens stehen im Zentrum der strategischen Ausrichtung des Unternehmens, um den Unternehmenswert langfristig zu steigern. Zudem wird das Augenmerk auf die kontinuierliche Diversifizierung der Mieter*innenstruktur sowie die laufende Optimierung des Immobilienportfolios gelegt. Zu den wesentlichen operativen Zielen des Unternehmens zählen die Schaffung und langfristige Vermietung von modernem Büro- und Wohnraum.

Prozess der Unternehmensentwicklung

Die BIG bindet Führungskräfte und Mitarbeitende aktiv in die Entwicklung strategischer Ziele ein. Der Prozess umfasst die jährliche Strategiearbeit, den Budget- und Mittelfristplanungsprozess, die Festlegung operativer Meilensteine sowie deren Controlling und den Zielvereinbarungsprozess. Zukünftig wird ein stärkerer Fokus auf die Kommunikation der Strategie innerhalb des Unternehmens und gegenüber externen Stakeholdern gelegt.

Wirtschaftliches Umfeld

2.1 Wachstum und Wirtschaftslage^{7,8}

Im Jahr 2024 wuchs die Weltwirtschaft moderat um etwa 3,2 %. Die Dynamik war jedoch regional unterschiedlich. Während die USA ein kräftiges Wachstum verzeichneten, stagnierte die Wirtschaft im Euroraum. In Japan ging die Produktion merklich zurück. Die wirtschaftliche Aktivität in China expandierte aufgrund struktureller Probleme nur verhalten. Insgesamt blieb die Inflation in vielen fortgeschrittenen Volkswirtschaften hartnäckig, insbesondere bei Dienstleistungen.

Die EU erlebte eine moderate wirtschaftliche Erholung und konnte nach einer langen Phase der Stagnation zu einem moderaten Wachstum zurückkehren. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der EU wuchs um etwa 0,9 %, während im Euroraum ein Wachstum von 0,7 % verzeichnet wurde. Diese Erholung wurde durch höhere Löhne und bessere Beschäftigungsmöglichkeiten unterstützt, was zu einem Anstieg der Verbraucherausgaben führte. In Kombination mit dem anhaltenden Rückgang der Inflation bot das die Grundlage für eine allmähliche Ausweitung der Wirtschaftstätigkeit.

Der Arbeitsmarkt in der EU zeigte im Jahr 2024 gemischte Entwicklungen. Während sich die Arbeitslosenquote mit 6,6 % weiter auf hohem Niveau hielt, erreichte die Beschäftigung ein Rekordniveau.

Die Inflation in der EU hat sich im Jahr 2024 weiter abgeschwächt und erreichte einen Durchschnittswert von 2,5 %. Dies stellt eine deutliche Verbesserung im Vergleich zu den Vorjahren dar, in denen die Inflation deutlich höher war. Die sinkende Inflation wurde durch verschiedene Faktoren begünstigt, darunter stabilere Energiepreise und eine verbesserte Lieferkettensituation.

Trotz dieser positiven Entwicklungen gab es auch Herausforderungen, wie eine Abschwächung des Investitionswachstums, insbesondere im Wohnungsbau.

Im Jahr 2024 hat die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Zinspolitik angepasst, um auf die wirtschaftlichen Bedingungen zu reagieren. Vor dem Hintergrund der ökonomischen Entwicklung begann die Europäische Zentralbank die Geldpolitik zu lockern und senkte das Leitzinsniveau erstmalig in ihrer Junisitzung um 25 BP gefolgt von drei weiteren Senkungen auf ein Leitzinsniveau von 3,15 % zum Jahresende. Der bremsende Effekt der im Jahr davor durchgeführten Zinserhöhungen nimmt speziell bei Investitionen und Bautätigkeiten nur langsam ab.

Österreichs Wirtschaftsleistung schrumpfte in den ersten drei Quartalen des Jahres 2024 und hat damit seit Herbst 2022 beinahe durchgängig abgenommen. Im vierten Quartal konnte eine leichte Verbesserung der Stimmung der Unternehmen verzeichnet werden – die Skepsis in Bezug auf die weitere Entwicklung und das Verbrauchervertrauen blieb bestehen.

Die gedämpfte internationale Konjunktur findet ihren Niederschlag in einer schwachen Exportauftragslage. Der Anstieg der Finanzierungskosten und die negativen Absatzaussichten haben sich nachteilig auf die Investitionen ausgewirkt. Hohe Finanzierungskosten und schlechte Gewinnerwartungen dämpften insbesondere den Wohnbau. Trotz der starken Realzuwächse ist der private Konsum bei gleichzeitigem Anstieg der Sparquote gesunken. Nach einer Reduktion in 2023 um -0,8 % hat sich das reale BIP 2024 zum zweiten Mal hintereinander negativ entwickelt und belief sich auf -1,0 %.

Eine positive Entwicklung konnte im Bereich der Inflationsentwicklung verzeichnet werden, welche sich 2024 mit 2,9 % gegenüber 2023 mit 7,9 % um mehr als die Hälfte verringert hat.

Damit befindet sich die österreichische Wirtschaft weiterhin in einer schwierigen Situation und steht vor zahlreichen Herausforderungen, die auch noch durch die schwache internationale Konjunktur negativ beeinflusst wird.

Der Arbeitsmarkt zeigt sich angesichts der Konjunkturschwäche krisenresistenter. Die Arbeitslosenquote ist im Verhältnis der schwierigen konjunkturellen Situation nur moderat gestiegen. Verantwortlich zeichnete sich dafür das weiterhin bestehende geringe Arbeitskräfteangebot aufgrund der demografischen Entwicklung und des Lerneffektes der Unternehmen aus der Erfahrungen mit der Arbeitskräfteknappheit der letzten Jahre und somit die Beschäftigten im Jahr 2024 gehalten haben.

Das österreichische Budgetdefizit verschlechterte sich im Jahr 2024 von -2,6 % (2023) auf voraussichtlich -3,7 % des BIP und verletzt somit die europäischen Fiskalregeln. Ohne entsprechenden Gegenmaßnahmen wird auch für 2025 ein weiterer Anstieg prognostiziert.

Die Konjunkturindikatoren liefern derzeit keine Signale für einen unmittelbar bevorstehenden Aufschwung. In der aktuellen Situation stellt das hohe Budgetdefizit ein substantielles Abwärtsrisiko für die Wachstumsprognose

⁷ Quelle: „Wirtschaftsprognose für Österreich“, OenB Reports Dezember 2024

⁸ Quelle: WIFO Konjunkturprognose Dezember 2024

dar. Denn seitens der EU werden spürbare Konsolidierungsbemühungen von der neuen österreichischen Regierung erwartet. Auch stellen die vom designierten US-Präsidenten Donald Trump angekündigten Importzölle weitere Belastungen dar. Unter Berücksichtigung der weiterhin bestehenden geopolitischen Konflikte (Ukraine und Naher Osten) sind die Risiken für das BIP Wachstum vor allem im Jahr 2025 deutlich nach unten gerichtet. Für das Jahr 2025 wird nur eine schwache Erholung des realen BIPs um 0,8 % erwartet. Eine stärkere zyklische Erholung soll sich erst ab 2026 wiedereinstellen. Was die Inflation betrifft, so wird erwartet, dass diese 2025 weiter auf 2,4 % und 2026 auf 2,2 % sinken wird. Betreffend die Arbeitslosigkeit wird für 2025 ein Anstieg erwartet, da die konjunkturelle Erholung erst ab 2026 kräftig genug sein wird, um die Arbeitslosigkeit wieder sinken zu lassen.

Im Jahr 2025 wird die Europäische Zentralbank (EZB) voraussichtlich ihre Zinssenkungen fortsetzen, um die wirtschaftliche Erholung zu unterstützen und die Inflation weiter zu stabilisieren.

2.2 BIG als Impulsgeber der Bauwirtschaft

Die BIG ist eine der größten Auftraggeberinnen Österreichs und somit maßgebliche Impulsgeberin der heimischen Bauwirtschaft. Eine Studie des Instituts für Höhere Studien (IHS) aus dem Jahr 2021 untersucht die ökonomischen Effekte der Investitionen der BIG. Die zugrundeliegenden IST-Daten stammen aus den Geschäftsjahren 2015 bis 2020.

Jede von der BIG investierte Million Euro bewirkte im Zeitraum 2015–2020 durchschnittlich rund EUR 0,85 Mio. an Wertschöpfung in Österreich und sicherte 11,1 Beschäftigungsverhältnisse bzw. 9,5 vollzeitäquivalente Beschäftigungsverhältnisse. Zudem flossen EUR 0,38 Mio. an Steuern und Abgaben der öffentlichen Hand zu. Davon erhielten der Bund EUR 0,17 Mio., die Sozialversicherung EUR 0,12 Mio. sowie die Länder und Gemeinden insgesamt EUR 0,09 Mio.

Bezogen auf die Bautätigkeit der BIG in Österreich im Berichtsjahr 2024 bedeutet dies: EUR 1.040,6 Mio. an Investitionen in Neubau, Generalsanierung und Instandhaltung der Bestandsimmobilien sowie Investitionen in Projektentwicklungen, eine Wertschöpfung in Österreich in Höhe von EUR 884,5 Mio. und rund 11.500 abgesicherte Beschäftigungsverhältnisse bzw. rund 9.800 vollzeitäquivalente abgesicherte Beschäftigungsverhältnisse. Zudem flossen rund EUR 395,4 Mio. in Form von Steuern und Abgaben an die öffentliche Hand zurück.

Ebenso wurden die sektoralen Effekte der Investitionen und der Ausgaben für den Betrieb des BIG Konzerns untersucht. Naturgemäß konnte der Wirtschaftsabschnitt (nach ÖNACE) „Bau“ die höchsten Wertschöpfungseffekte verbuchen. Die Studie besagt, dass 1,3 % der Wertschöpfung der österreichischen Bauwirtschaft in Zusammenhang mit dem Betrieb und den Investitionen des BIG Konzerns stehen.

Öffentlicher Sektor

Die BIG erwirtschaftet einen bedeutenden Teil ihres Umsatzes mit Institutionen der Republik. So sieht das Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung (BMBWF) mit dem Schulentwicklungsplan 2020 (SCHEP) an Bundesschulen Investitionen in Höhe von rund EUR 2,4 Mrd. für Modernisierungen, Erweiterungen und Neubauten bei etwa 250 Projekten vor. Rund 140 dieser Projekte sollen auf Liegenschaften der BIG umgesetzt werden. Ein Ziel der österreichischen Bundesregierung ist es, das Angebot der ganztägigen Betreuung an öffentlichen und mit dem Öffentlichkeitsrecht ausgestatteten Schulen weiter auszubauen. Daraus ergeben sich neue Anforderungen an die Raumstrukturen. Darüber hinaus hat die BIG gemeinsam mit dem Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung (BMBWF) den Green SCHEP vorgesehen, der Maßnahmen umfasst, um den Schulbau noch nachhaltiger und energieeffizienter zu gestalten. Ziel ist es, den Strom- und Wärmeverbrauch um durchschnittlich 20 % zu senken, was einer jährlichen Einsparung von rund 7.000 t CO₂ entspricht.

Im Universitätsbereich wächst der Raumbedarf aufgrund des stetig ausgeweiteten Studienangebots, aber auch aufgrund von Kooperationen mit forschungs- und innovationsnahen Unternehmen. Medizinische und naturwissenschaftliche Universitäten sind auf Expansionskurs.

Aufgrund vermehrter Trainings-, Schulungs- und Weiterbildungsaktivitäten bei der Polizei steigt deren Platzbedarf. Die BIG realisiert daher für das Bundesministerium für Inneres (BMI) entsprechende Einsatztrainings- und Bildungszentren. Mit dem Bundesministerium für Justiz (BMJ) investiert die BIG in substantielle Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen der österreichischen Justizanstalten.

Darüber hinaus ist die BIG bestrebt, bis 2040 durch zusätzliche Investitionen im Ausmaß von EUR 2 Mrd. in thermische Sanierungen sowie in den Tausch von Heizmedien den Betrieb ihrer Gebäude so weit wie möglich zu dekarbonisieren. Die BIG forciert dadurch den Ausstieg aus fossilen Energieträgern unter gleichzeitiger Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energien.

2.3 Immobilienmarkt

Das Jahr 2024 war für den österreichischen Immobilienmarkt ein herausforderndes Jahr, geprägt von Insolvenzen, rückläufigen Transaktionen, einer angespannten Finanzierungssituation und einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld.

Das veränderte Marktumfeld hatte zur Folge, dass der Kapitalfluss in Immobilien einen neuen Tiefpunkt erreicht hat. Das Transaktionsvolumen belief sich im Jahr 2024 auf rund EUR 2,7 Mrd., einen weiteren Rückgang von rund -4 % zum ohnehin bereits schwachen Vorjahr. Büroimmobilien blieben die stärkste Assetklasse mit einem Anteil von 32 % am Transaktionsvolumen. Einer der größten Transaktionen im Jahr 2024 war der Verkauf des City Tower Vienna mit einem Kaufpreis von über EUR 150 Mio. Wohnen konnte im Vergleich zum letzten Jahr wieder zulegen und weist einen 25 % Anteil am Transaktionsvolumen auf. Internationale Investoren bleiben auch 2024 zurückhaltend, das Geschehen konzentriert sich zum überwiegenden Anteil auf inländische Akteure.⁹

Die Spitzenrenditen haben sich im Jahresverlauf 2024 stabilisiert und sind in einigen Assetklassen bereits wieder gesunken. So notierten Büroimmobilien zum Jahresende bei 5,00 % und damit 25 Basispunkte unter dem Höchststand zur Jahresmitte. Analog dazu haben Logistikimmobilien zum Jahresende um 15 Basispunkte auf 5,00 % nachgegeben. Deutlich gesunken sind aufgrund der höheren Nachfrage die Spitzenrenditen im Wohnen. Sie lag Ende 2024 bei 4,25 % und damit 50 Basispunkte unter dem Vorjahr. Für 2025 wird eine weitere Renditekompression erwartet.¹⁰

Büromarkt

Im Jahr 2024 wurden insgesamt 160.000 m² Büroflächen vermietet – ein Rückgang von rund 9 % im Vergleich zum Vorjahr. Hauptgründe hierfür sind zum einen das begrenzte Angebot an modernen, hochwertigen Büroflächen und zum anderen strukturelle Herausforderungen des Marktes. Faktoren wie Home-Office, veränderte Arbeitsgewohnheiten sowie die nationale und globale Wirtschaftslage dämpften die Nachfrage ein weiteres Jahr. Der öffentliche Sektor blieb 2024 einer der wichtigsten Nachfrager und war für ein Drittel der gesamten Vermietungsleistung verantwortlich. Allerdings wird die Vermietung auch durch das begrenzte Flächenangebot eingeschränkt. So lag die Leerstandsquote

in Wien auch zum Jahresende 2024 auf einem historisch niedrigen Niveau von 3,56 %.¹¹ Das knappe Angebot sowie die hohen Baukosten schlagen sich in steigenden Mieten für Neubauprojekte nieder. Die Spitzenmiete blieb Ende 2024 mit EUR 28,00/m² pro Monat stabil. In gut angebotenen Bürolagen wurde die EUR 20,00/m²-Marke häufig überschritten, während einige Hochhausprojekte bereits Mieten von EUR 25,00/m² und darüber hinaus verzeichnen. Zentral gelegene, gut angebundene und ESG-konforme Büroflächen bleiben gefragt – dieser Megatrend wird sich auch im kommenden Jahr fortsetzen. Die vorübergehend geringere Vermietungsleistung resultiert somit stärker aus der wirtschaftlichen Unsicherheit und der Zurückhaltung der Unternehmen als aus einem fehlenden Bedarf.¹²

Wohnungsmarkt

Im Jahr 2024 wurden in Österreich rund 34.800 Wohneinheiten fertiggestellt. Der bereits bestehende Trend rückläufiger Fertigstellungszahlen wird sich auch 2025 und in den Folgejahren weiter fortsetzen. Für 2025 wird ein Rückgang um etwa 22 % auf rund 27.000 Fertigstellungen prognostiziert, wodurch sich die ohnehin angespannte Wohnraumsituation in den Ballungszentren weiter verschärft.¹³ Besonders Wien steht vor einer strukturellen Unterversorgung, da eine Entspannung angesichts des anhaltend starken Bevölkerungswachstums nicht absehbar ist. Der deutliche Rückgang im Neubauvolumen ist insbesondere auf die abwartende Haltung vieler Entwickler zurückzuführen. Aufgrund stark gestiegener Baukosten und der in der Vergangenheit teuer erworbenen Grundstücke lassen sich viele Projekte derzeit wirtschaftlich nicht rentabel umsetzen.

Die anhaltende Unterversorgung am Wohnungsmarkt zeigt sich besonders in den steigenden Mietpreisen in Wien. Aktuell liegt die Miete im freifinanzierten Wohnbau bei EUR 18,70/m² pro Monat und dürfte 2025 weiter steigen.¹⁴ Eine Entspannung der Mietpreisentwicklung ist angesichts der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation auch mittelfristig nicht zu erwarten – ein Trend, der durch die rückläufigen Baubewilligungen der letzten Jahre zusätzlich bestätigt wird. Etwas Entlastung könnte der Markt durch das Auslaufen der KIM-Verordnung zur Jahresmitte im Eigentumssektor erfahren. Die Abschaffung der hohen Eigenkapitalanforderungen sowie sinkende Kreditzinsen dürften spätestens in der zweiten Jahreshälfte 2025 zu einer Belebung der Wohnungstransaktionen führen.

⁹ CBRE Österreich Real Estate Market Outlook 2025

¹⁰ CBRE Österreich Real Estate Market Outlook 2025

¹¹ OTTO Immobilien Büromarktbericht Frühjahr 2025

¹² CBRE Österreich Real Estate Market Outlook 2025

¹³ ExploReal Executive Update Q4 2024

¹⁴ www.immobilienscout24.at

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

3.1 Vermietung von Liegenschaften

3.1.1 Mieterlöse

Die Mieterlöse erreichten im Berichtsjahr 2024 EUR 1.169,9 Mio. und lagen damit um insgesamt EUR 101,0 Mio. über dem Vergleichswert des Jahres 2023 (Vorjahr: EUR 1.068,9 Mio.). Diese Steigerung resultierte insbesondere aus den Indexierungen der wertgesicherten Vermietungen, Projektfertigstellungen sowie Neuvermietungen.

3.1.2 Betriebskosten

Die an die Mieter verrechenbaren Betriebskosten exklusive des Honorars für die Hausverwaltung und für die Facility-Service-Leistungen betragen im Geschäftsjahr 2024 EUR 135,0 Mio. (Vorjahr: EUR 127,6 Mio.). Sie sind Teil der Umsatzerlöse und stellen überwiegend einen Durchlaufposten dar. Bei der BIG verblieben lediglich die Honorare für die Hausverwaltung in Höhe von EUR 35,9 Mio. (Vorjahr: EUR 34,9 Mio.) und die Facility-Service-Eigenleistungen im Ausmaß von EUR 16,3 Mio. (Vorjahr: EUR 13,6 Mio.).

3.2 An- und Verkäufe, Instandhaltung und Mieterinvestitionen

3.2.1 Ankäufe

Die BIG hat den gesetzlichen Auftrag, die Republik Österreich und deren Institutionen gemäß marktkonformer Bedingungen mit Raum zu versorgen. Um auch in Zukunft flexible und moderne Flächen anbieten zu können, aber auch, um die oft innerstädtischen Universitäts- und Schulstandorte bei weiterem Wachstum abzusichern, sind Liegenschaftsankäufe ein wesentlicher Teil der Portfoliostrategie.

Im Berichtszeitraum wurden vertragliche Vereinbarungen über Ankaufstransaktionen (Signing) in der Größenordnung von EUR 87,6 Mio. exklusive Nebenkosten geschlossen, wobei sowohl Share als auch Asset Deals enthalten sind.

Ankäufe in der BIG umfassten vorrangig den Erwerb von Liegenschaften für Bildungseinrichtungen und für universitäre Nutzung. So konnten in Wien Döbling und Wien Alsergrund jeweils Baurechtsliegenschaften für die Umsetzung von Universitätsprojekten gesichert werden. Außerdem wurden (Erweiterungs-)Flächen für Schulen in Wien als auch Wiener Neustadt erworben.

Die ARE forciert gemäß ihrer Ankaufsstrategie den Erwerb von Büroobjekten und nachhaltigem Wohnungsbau in guten, aufstrebenden Lagen sowie die Akquise von

Entwicklungsliegenschaften für die Quartiersentwicklung. Ein besonderes Augenmerk wird im Sinne der Nachhaltigkeit auf Bestandssanierungen gelegt, sowohl im Bestandsportfolio als auch bei Ankäufen neuer Liegenschaften.

Die ARE konnte im zweiten Halbjahr 2024 ein Grazer Bürogebäude im Rahmen eines Asset Deals erwerben. Geplant ist eine Generalsanierung und anschließende Vermietung sowie die Erreichung des Klimaaktiv-Gold-Zertifikats.

Im Rahmen der Internationalisierung wurde in Zusammenarbeit mit einem Projektpartner eine Liegenschaft in Köln-Kalk gesichert, auf der eine Gesamtschule für rund 1.000 Schüler*innen entwickelt werden soll – das Closing ist für Juli 2025 vorgesehen.

Des Weiteren wurden sowohl beim Projekt „Vienna 22“ als auch beim Grazer Projekt „Jakomini Verde“ die Gesellschaftsanteile der jeweiligen Projektpartner aufgegriffen.

Im Zusammenhang mit dem Projekt „Zitadelle“ wurden die Gesellschaftsanteile des Kooperationspartners übernommen, außerdem konnte eine weitere Fläche auf dem Areal im Rahmen eines Asset Deals erworben werden.

3.2.2 Verkäufe

Im Berichtszeitraum wurden vertragliche Vereinbarungen über Verkaufstransaktionen (Signing) in der Größenordnung von rund EUR 2,9 Mio. geschlossen, wobei sowohl Share als auch Asset Deals enthalten sind.

Verkäufe von Liegenschaften außerhalb des Konzernverbundes in Form von Asset Deals finden wie in den vergangenen Jahren in untergeordnetem Ausmaß in allen Unternehmensbereichen der BIG zur Bereinigung des Portfolios statt. Vor allem im Bereich der Non-Profit-Immobilien (Kleingärten etc.) wird die Strategie der Veräußerung und Übertragung konsequent weiterverfolgt.

3.2.3 Instandhaltung

Das Immobilienportfolio wird unter ganzheitlichen Gesichtspunkten betrachtet und der Bedarf an Instandhaltungsmaßnahmen laufend erhoben. So werden die Immobilienwerte gesichert, ein Instandhaltungsrückstau vermieden und die Zufriedenheit der Mieter*innen gewährleistet.

Außerdem wird bei der Evaluierung darauf geachtet, dass der rechtssichere Gebäudebetrieb gewährleistet ist. Dazu zählen unter anderem Brandschutzvorkehrungen. Dabei

werden die individuellen Erfordernisse der einzelnen Liegenschaften in das Instandhaltungskonzept miteinbezogen.

Bei Objekten, die vor einem Verkauf stehen oder in naher Zukunft grundlegend saniert werden sollen (z.B. erwartete Mieterwechsel, Leerstände), werden erforderliche Maßnahmen nur unbedingt gesetzt.

Bis 2040 plant der BIG Konzern, den Betrieb des Gebäudebestands zu dekarbonisieren. Schwerpunkte werden auf haustechnische und thermische Maßnahmen sowie auf die stetige Verbesserung der Energieeffizienz im Betrieb gelegt.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2024 EUR 249,0 Mio. (Vorjahr: EUR 193,8 Mio.) für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet.

3.2.4 Mieterinvestitionen

Die BIG wickelte im Jahr 2024 als Dienstleister Mieterinvestitionen in Höhe von EUR 100,3 Mio. (Vorjahr: EUR 109,2 Mio.) ab.

3.3 Zugänge in das langfristige Immobilienvermögen (bilanziell)

Die bilanziellen Zugänge des BIG Konzerns in das langfristige Immobilienvermögen beliefen sich im Jahr 2024 auf insgesamt EUR 669,5 Mio. (Vorjahr: EUR 495,5 Mio.). Davon entfielen EUR 494,5 Mio. (Vorjahr: EUR 419,2 Mio.) auf Neubau- und Sanierungsprojekte von Bestandsimmobilien, EUR 115,3 Mio. auf Zugänge betreffend IFRS 16 (Vorjahr: EUR 29,5 Mio.) und EUR 59,8 Mio. (Vorjahr: EUR 46,9 Mio.) auf Zugänge aus Liegenschaftstransaktionen.

3.4 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Die Steuerung des BIG Konzerns erfolgt auf mehreren Ebenen. Das Steuerungssystem ist modular aufgebaut, daher werden die Kennzahlen nach Gesamtkonzern- und Unternehmensbereichsebene unterschieden. Nachstehend sind die maßgeblichen Kennzahlen auf Konzernebene im Detail beschrieben.

3.4.1 Entwicklung der Ertragslage

	2024	2023
Ergebnis- und Renditekennzahlen		
in EUR Mio.		
Umsatzerlöse	1.533,4	1.422,3
davon Mieterlöse	1.169,9	1.068,9
Instandhaltung	249,0	193,8
in % der Mieterlöse	21,3%	18,1%
EBITDA	880,5	834,5
EBITDA-Marge (= EBITDA/Umsatzerlöse)	57,4%	58,7%
Betriebsergebnis (EBIT)	1.295,1	1.489,9
Gewinn der Periode	884,5	1.074,2
Return on Capital Employed	6,3%	7,7%
Return on Equity (= Gewinn der Periode/durchschnittliches Eigenkapital)	8,1%	10,5%

Die Umsatzerlöse beliefen sich im Geschäftsjahr 2024 auf EUR 1.533,4 Mio. und lagen damit um EUR 111,0 Mio. über dem Vergleichswert des Vorjahres. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf höhere Mieterlöse (EUR +101,0 Mio.) zurückzuführen. Geringeren Erlösen aus dem Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens (EUR -10,5 Mio.) standen höhere Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten sowie Hausverwaltung und Facility Services (EUR +16,6 Mio.) gegenüber.

Das EBITDA in Höhe von EUR 880,5 Mio. erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 46,0 Mio. Diese Steigerung resultierte im Wesentlichen aus dem oben erwähnten Zuwachs bei den Mieterlösen (EUR +101,0 Mio.) und den höheren Aufwendungen für Instandhaltung (EUR -55,2 Mio.) v.a. auf Grund der Dekarbonisierungsinitiative. Diese Effekte führten zu einer Reduktion der EBITDA-Marge von 58,7% auf 57,4% im abgeschlossenen Geschäftsjahr.

Das EBIT lag mit EUR 1.295,1 Mio. im Jahr 2024 um EUR -194,8 Mio. unter dem Vorjahreswert. Dies resultiert vor allem aus dem im Vergleich zum Vorjahr niedrigerem Neubewertungsergebnis (EUR -233,3 Mio.). Das weiterhin hohe Neubewertungsergebnis (EUR 426,7 Mio.) ist im Wesentlichen auf die stabile, langfristige sowie wertgesicherte Vermietungssituation zurückzuführen.

Der Gewinn der Periode in Höhe von EUR 884,5 Mio., reduzierte sich um EUR -189,7 Mio. gegenüber dem Vorjahr. Neben dem geringeren Betriebsergebnis kam es zu einem geringeren Finanzergebnis (EUR -27,4 Mio.). Aufgrund dieser Effekte kam es zu einer verminderten Steuerbelastung (EUR +46,5 Mio.).

Maßgebliche Kennzahlen zur Darstellung der Wertsteigerung des Unternehmens sind für die BIG die Renditen auf das eingesetzte Kapital (Return on Capital Employed und Return on Equity). Das geringere Ergebnis führte auch zu einer Reduktion des Return on Capital Employed von 7,7% auf 6,3%. Ebenso reduziert sich der Return on Equity von 10,5% auf 8,1% im Vergleich zum Vorjahr.

Der Return on Equity dient als Indikator der Profitabilität der BIG und wird folgendermaßen berechnet:

Return on Equity (ROE)	2024	2023
= Gewinn der Periode/durchschnittliches Eigenkapital		
in EUR Mio.		
Gewinn der Periode	884,5	1.074,2
Durchschnittliches Eigenkapital*	10.944,1	10.220,5
Return on Equity	8,1%	10,5%

* Durchschnittliches Eigenkapital = (Eigenkapital Berichtsperiode + Eigenkapital Vorperiode)/2

ROCE (Return on Capital Employed)	2024	2023
= NOPLAT/durchschnittliches Capital Employed		
in EUR Mio.		
Eigenkapital	11.263,2	10.624,9
Nettoverschuldung*	5.165,0	4.662,3
Capital Employed	16.428,2	15.287,2
Durchschnittliches Capital Employed**	15.857,7	14.844,7
NOPLAT (Net Operating Profit Less Adjusted Taxes)		
EBIT	1.295,1	1.489,9
Veräußerungsergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	7,6	17,7
Fiktiver Steueraufwand	-299,6	-361,8
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-0,5	3,5
NOPLAT	1.002,6	1.149,2
ROCE (Return on Capital Employed)	6,3%	7,7%

* Die Nettoverschuldung beinhaltet die Finanzverbindlichkeiten sowie die derivativen Finanzinstrumente abzüglich der liquiden Mittel (detaillierte Berechnung siehe LTV).

** Durchschnittliches Capital Employed = (Capital Employed Berichtsperiode + Capital Employed Vorperiode)/2

3.4.2 Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

Bilanzkennzahlen	2024	2023
Eigenkapitalquote	56,4%	56,7%
Loan to Value Ratio (LTV)	26,8%	26,0%

Ein vorrangiges, langfristiges Ziel des Konzerns ist die Absicherung einer soliden Eigenkapitalausstattung. Dementsprechend wird ein ausgewogenes Verhältnis von Finanzverbindlichkeiten und Immobilienvermögen angestrebt. Aufgrund der zuvor erläuterten Effekte stieg

der LTV im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2024 auf 26,8% (Vorjahr: 26,0%). Die Eigenkapitalquote lag zum Stichtag mit 56,4% geringfügig unter dem Vorjahresniveau (Vorjahr: 56,7%).

Der LTV ist ein maßgeblicher Indikator der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns und stellt sich im Detail wie folgt dar:

Nettoverschuldung	2024	2023
= verzinsliches Fremdkapital - liquide Mittel		
in EUR Mio.		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4.991,9	4.711,4
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	468,7	350,4
Liquide Mittel	-193,9	-304,6
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva	0,0	0,0
Langfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva	-106,7	-100,0
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Passiva	0,0	0,0
Langfristige derivative Finanzinstrumente Passiva	5,0	5,1
Nettoverschuldung (verzinsliches FK)*	5.165,0	4.662,3

*Die Nettoverschuldung beinhaltet die Finanzverbindlichkeiten sowie die derivativen Finanzinstrumente abzüglich der liquiden Mittel.

Buchwert (=Fair Value laut Managementdefinition)	2024	2023
in EUR Mio.		
Bestandsimmobilien	17.566,7	16.651,1
Immobilien in Entwicklung	634,1	573,7
Selbstgenutzte Immobilien	40,7	41,7
Beteiligung Projektgesellschaft WU	360,6	369,8
Vorräte	692,9	312,5
Buchwert (=Fair Value laut Managementdefinition)*	19.294,9	17.948,8

* Der Fair Value (laut Managementdefinition) des finanzierten Immobilienbestandes setzt sich aus den Bestandsimmobilien, Immobilien in Entwicklung, selbstgenutzte Immobilien, Beteiligungsansatz der Projektgesellschaft WU Wien sowie dem Immobilienumlaufvermögen zusammen.

LTV (Loan to Value)	2024	2023
= Nettoverschuldung/Fair Value		
Nettoverschuldung	5.165,0	4.662,3
Fair Value	19.294,9	17.948,8
LTV	26,8%	26,0%

3.4.3 Cashflow

Cashflow-Kennzahlen	2024	2023
in EUR Mio.		
FFO (exklusive Transaktionsergebnis) vor Steuern	763,5	721,2
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	659,5	764,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-447,5	-422,2
Freier Cashflow	212,0	342,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-322,7	-167,0

Der FFO vor Steuern beinhaltet keine Verkaufseffekte und keine Ergebniseffekte im Zusammenhang mit Projektentwicklungen. Er wird als Periodenergebnis, bereinigt um Einmaleffekte sowie diverse nicht-cashwirksame Positionen, berechnet. Der FFO zeigt somit die nachhaltige Ertragskraft der Bestandsimmobilien des BIG Konzerns und ist daher eine für den Cashflow relevante Kennziffer.

Im Berichtszeitraum stieg der FFO um EUR +42,3 Mio. Die Steigerung lässt sich vor allem auf den Anstieg der Mieterlöse (EUR +101,0 Mio.) zurückführen. Diesen standen höhere Aufwendungen für Instandhaltung (EUR -55,2 Mio.) gegenüber.

FFO (funds from operations) exklusive Transaktionsergebnis	2024	2023
in EUR Mio.		
EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern)	1.162,7	1.399,0
Neubewertungsergebnis	-426,7	-660,0
Abschreibungen	4,7	4,5
Abwertung Vorratsvermögen	7,4	0,0
Folgebewertung Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option)	0,0	0,0
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	-3,5	12,9
Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)	1,5	-23,1
Folgebewertung Derivate - Fair Value Option	0,0	0,0
Veränderung Personalrückstellungen	0,4	0,4
Veränderung sonstiger langfristiger Rückstellungen	2,7	-4,0
Ergebnis aus Anlagenabgang	-2,2	12,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0,0	0,0
Ergebnis aus Projektentwicklungen (vollkonsolidiert)*	8,7	-12,7
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Projektentwicklungsunternehmen	0,5	-3,5
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-7,6	-17,7
Finanzierungseffekte aus dem laufenden Ergebnis und Veräußerungsergebnis nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	15,4	16,0
sonstige Anpassungen*	-0,5	-3,6
FFO vor Steuern	763,5	721,2

* Eliminierung nicht cashwirksamer Effekte im Zusammenhang mit IFRS 16 sowie sonstiger nicht für den FFO relevanter Einmaleffekte.

Cashflow

Die Konzern-Geldflussrechnung zeigt die Cash-Bewegungen des laufenden Geschäftsjahres. Entsprechend IAS7 wird zwischen Zahlungsströmen aus operativer Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit sowie Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der operative Cashflow hat sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 764,8 Mio. auf EUR 659,5 Mio. reduziert. Gründe dafür sind vor allem höhere Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Projektentwicklungsgeschäft sowie höhere Auszahlungen für Instandhaltung. Dagegen stehen unter anderem höhere Einzahlungen aus Mieterlösen.

Der freie Cashflow betrug im Jahr 2024 EUR 212,0 Mio. und lag dadurch um EUR -130,6 Mio. unter dem Vorjahr. Diese Entwicklung ist auf die zuvor beschriebenen Effekte im operativen Cashflow sowie auf den höheren Cashflow aus Investitionsaktivitäten zurückzuführen.

Der Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten enthielt eine Dividendenzahlung an den Eigentümer von EUR -250,0Mio. (Vorjahr: EUR -250,0 Mio.).

3.4.4 Finanzierungen

Die ausreichende Bereitstellung kurz-, mittel- und langfristiger Liquidität zur Bestandssicherung erfolgt im Rahmen einer Portfoliofinanzierung. Die wichtigsten Maßnahmen stellen die Refinanzierung und die Liquiditätssicherung zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit des Konzerns und der Konzerngesellschaften sowie die Anpassung des Portfolios an die jeweilige geänderte Marktsituation dar. Gemäß dem langfristigen Charakter von Immobilieninvestitionen und Mietverträgen wird auch auf der Finanzierungsseite eine vergleichbare Langfristigkeit angestrebt.

Die Deckung des mittel- bis langfristigen Finanzierungsbedarfes erfolgt in Form von Anleihen, Namensschuldverschreibungen sowie Kreditfinanzierungen. Basierend auf dem mit der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA) bestehenden Kooperationsvertrag nahm die BIG auch im Geschäftsjahr 2024 die Dienstleistungen der OeBFA vor allem bei Langfristfinanzierungen in Anspruch. Aus diesem Grund wurden auch 2024 keine eigenen Emissionen durchgeführt. Die Erweiterung der Finanzierungsinstrumente um die OeBFA Finanzierungsmöglichkeiten hat keine Auswirkungen auf bereits bestehende Anleihen des Konzerns.

Der kurzfristige Liquiditätsbedarf wird über den Geldmarkt in Form von Barvorlagen, Commercial Paper (Commercial-Paper-Programm: EUR 1,0 Mrd.) sowie unterjährigen OeBFA-Darlehen gedeckt und belief sich im Geschäftsjahr 2024 auf durchschnittlich unter 10 % des Gesamtfinanzierungsbedarfes.

Finanzierungsportfolio

Kredite und Namensschuldverschreibungen	69 %
Anleihen	28 %
Geldmarkt	2 %

Das gesamte Volumen der Finanzverbindlichkeiten (exkl. Leasingverbindlichkeiten nach IFRS 16) des BIG Konzerns belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2024 auf EUR 4.954,3 Mio., was einem Anstieg von rund EUR 283,7 Mio. im Vergleich zum Vorjahr (EUR 4.670,6 Mio.) entspricht. Auf langfristige Kapitalmarktfinanzierungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr entfallen EUR 4.498,9 Mio. (Vorjahr: EUR 4.328,9 Mio.), der Rest auf kurzfristige Geldmarktfinanzierungen oder Kapitalmarktfinanzierungen, die innerhalb der nächsten zwölf Monate fällig werden. Das Fälligkeitsprofil weist EUR 455,5 Mio. (Vorjahr EUR 341,7 Mio.) bis Ende 2025, EUR 1.440,4 Mio. (Vorjahr EUR 1.283,0 Mio.) von 2026 bis 2029 und EUR 3.058,4 Mio. (EUR 3.045,9 Mio.) ab 2029 aus.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen betrug zum Stichtag 7,8 Jahre (Vorjahr 8,2 Jahre). Vom gesamten Finanzierungsvolumen waren 11,3 % variabel und 88,7 % fix verzinst.

Alle in Fremdwährung begebenen Anleihen sind mittels Derivate in Euro gedreht. Somit beträgt zum Stichtag der Anteil der Verbindlichkeiten in Euro 100 %. Die Marktwerte der Derivate belaufen sich unter Berücksichtigung des Kontrahentenrisikos zum 31. Dezember 2024 auf EUR 101,7 Mio. (Vorjahr: EUR 94,9 Mio.). Der Anstieg von EUR 6,8 Mio. ist vor allem auf positive Marktveränderungen bei den Zins-Cross-Currency-Swaps zurückzuführen. Derivative Finanzinstrumente dienen ausschließlich zur Sicherung der bei den Anleihen und Bankkrediten bestehenden Zins- und Währungsrisiken.

Im Rahmen der Finanzierungsstrategie für das Geschäftsjahr 2024 wurde weiterhin ein hoher Fixzinsanteil im Portfolio gehalten. Mit dieser Strategie konnten in den letzten Jahren die Auswirkungen des starken Zinsanstiegs teilweise ausgeglichen und die Ergebnisse planbar gemacht werden. Somit belief sich der Zinsaufwand im Geschäftsjahr 2024 auf dem Niveau des Vorjahrs.

Sämtliche benötigte Finanzierungen und Anlauffinanzierungen für Development-Projekte mit und ohne externe Projektpartner konnten trotz deutlich gestiegener Anforderungen und Voraussetzungen der finanzierenden Institute im Berichtszeitraum umgesetzt werden.

Als Immobilienunternehmen ist die BIG in einer kapitalintensiven Branche tätig und somit von der Verfügbarkeit von kurz- und langfristigen Finanzierungen sowie von Liquidität abhängig. Die in den ersten Krisenanfängen umgesetzten Liquiditätssicherungsmaßnahmen wurden aufgrund der vor allem für Immobilienunternehmen weiterhin angespannten Marktsituation im Geschäftsjahr 2024 beibehalten. Die Maßnahmen umfassen den Abschluss von kommittierten Geldmarktlinien, bei Bedarf das Vorhalten eines Kassabestandes, weitere Glättung des Fälligkeitsprofils sowie eine Diversifikation bei den Bankpartnern. Im vierten Quartal 2024 wurde aufgrund der diversen Unsicherheiten und Krisen ein Kassabestand aufgebaut.

Im Juli 2024 wurde das Rating der BIG auf der zweithöchsten Bonitätsstufe Aa1 mit stabilem Ausblick bestätigt. Das Rating spiegelt somit das Rating sowie den Ratingausblick der Republik Österreich wider.

Risikobericht

Der BIG Konzern agiert in einem dynamischen wirtschaftlichen, aktuell nach wie vor von verschiedenen Herausforderungen geprägten Umfeld (Ukraine-Russland-Krieg, Rezession, Zinsumfeld, hohe Inflation der letzten Jahre, Klimakrise) und ist daher mit unterschiedlichen Chancen und Risiken konfrontiert. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, setzt der Konzern auf ein aktives Chancen- und Risikomanagement und auf dessen kontinuierliche Weiterentwicklung.

Das konzernweite Risikomanagement hat zum Ziel, sowohl Chancen als auch Risiken frühzeitig zu erkennen, diese zu bewerten, zu analysieren und geeignete Maßnahmen zur Chancensteigerung bzw. Risikoreduktion abzuleiten. So kann die Gefährdung der operativen und strategischen Ziele vermieden werden. Im Rahmen regelmäßig tagender Risikomanagement-Committees mit den maßgeblichen risikotragenden Unternehmenseinheiten werden Risiken und Chancen gesteuert sowie Risikotransparenz und Risikoverständnis in der Unternehmenskultur gestärkt.

Durch eine regelmäßige sowie in kritischen Fällen eine Ad-hoc-Berichterstattung an die Geschäftsführung und an den Aufsichtsrat wird sichergestellt, dass mögliche Unsicherheiten in den wesentlichen Entscheidungsprozessen mitberücksichtigt werden. Das Top-Management ist somit in risikorelevante Entscheidungen eingebunden.

Die Risikopolitik des BIG Konzerns resultiert aus der Geschäftsstrategie und konkretisiert sich in einer Reihe von Regelungen, deren praktische Umsetzung durch unternehmensinterne Prozesse laufend überwacht wird. Ausgehend von der bei der Geschäftsführung liegenden Gesamtverantwortung ist das Risikomanagementsystem dezentral organisiert. Es wird auf allen Unternehmensebenen gelebt und ist für sämtliche Organisationseinheiten bindend.

Chancen und Risiken werden in regelmäßigen Abständen von den jeweiligen Organisationseinheiten evaluiert. Dabei werden die identifizierten potenziellen Risiken und Chancen strukturiert und nach Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung bewertet. Gemeinsam mit entsprechenden Maßnahmen zur Risikovermeidung oder -reduzierung erfolgt die Berichterstattung an das Konzernrisikomanagement.

Klima- und umweltbezogene Risiken werden im Einklang mit den Anforderungen der CSRD und ESRS separat im Lagebericht behandelt. Diese Risiken werden im Rahmen des unternehmensweiten Risikomanagementprozesses ebenfalls berücksichtigt, eine detaillierte Darstellung und Analyse erfolgt in der Nachhaltigkeitsklärung, die die entsprechenden Umwelt- und Klimafaktoren umfassend beleuchtet.

Die interne Revision prüft regelmäßig die operative Effektivität der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements. Sowohl der externe als auch die internen Prüfer*innen berichten an die Geschäftsführung sowie an den Prüfungsausschuss und an den gesamten Aufsichtsrat.

4.1 Wesentliche Risiken

4.1.1 Immobilienbewertungsrisiko

Das Immobilienbewertungsrisiko umfasst das Risiko sich ändernder Liegenschaftswerte im Immobilienportfolio. Diese positiven wie auch negativen Wertschwankungen werden durch Faktoren wie makroökonomische Rahmenbedingungen (z.B. der Zinslandschaft), lokale Immobilienmarktentwicklungen, immobilien-spezifische Parameter, aber auch durch gesetzliche Bestimmungen, die sich auf die Verlässlichkeit des Cashflows von Immobilien auswirken können, beeinflusst.

Das wesentlichste Risiko im makroökonomischen Bereich ist eine sich ändernde Zinslandschaft in Form von steigenden Zinsen, da dies steigende Renditen am Anleihenmarkt und höhere Kapitalisierungszinssätze zur Folge hat. Investoren erwarten sich infolgedessen höhere Renditen durch Immobilieninvestments und ziehen gegebenenfalls Kapital aus dem Immobilienmarkt ab, um anders zu veranlagen. Eine Abschwächung der Konjunktur kann auch aus Immobilienmarktsicht als Risiko in Bezug auf die Mietpreisentwicklung, speziell für Büroflächen, genannt werden. Ein Zinsanstieg wiederum wirkt sich negativ auf die Preisentwicklung – speziell von Wohnbauflächen – aus, da dann davon auszugehen ist, dass sich Kapitalanleger aus dem Wohnungsmarkt zunehmend zurückziehen und die Preise fallen.

Aktuell sind am Immobilienmarkt aufgrund der stark gestiegenen Renditen relativ hohe Abwertungen zu beobachten. Das Bestandsportfolio der BIG ist von drohenden Abwertungen weniger betroffen, Gründe hierfür sind vor allem der konservative Bewertungsansatz der vergangenen Jahre und die aufgrund der Indexierung der Bestandsverträge gestiegenen Mieterlöse sowie die Langfristigkeit der Mieterträge und geringen Leerstandsdaten.

Nachhaltigkeit: Vor dem Hintergrund, dass die Immobilienwirtschaft einen wesentlichen Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen leisten muss, wird auch in der Liegenschaftsbewertung zunehmend Augenmerk auf die Befundung und Einwertung von Nachhaltigkeitsrisiken gelegt. Dieser Prozess steht zwar noch am Anfang und der Markt beginnt gerade mit der Festlegung und dem Einpreisen solcher

Kriterien, jedoch ist davon auszugehen, dass vollumfängliche Auswirkungen auf die Fair Values in

absehbarer Zukunft sichtbar werden. Frühzeitige Investitionen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit der Liegenschaften können nicht nur drohende Wertverluste vermeiden, sondern auch eine Steigerung der Attraktivität der Objekte für Mieter*innen erreichen.

Langfristige negative Entwicklungen aufgrund des Klimawandels wie ein deutlicher Anstieg der Temperaturen sowie die Häufigkeit von Wetterextremen können Auswirkungen auf die zukünftige Preisentwicklung haben. Besonders Objekte in Regionen, die direkt die Folgen des Klimawandels zu spüren bekommen, könnten in ihrem Wert beeinflusst werden. Durch Maßnahmen wie klimaresilientes und ressourcenschonendes Bauen sowie die Umsetzung von Nachhaltigkeitskonzepten in der Instandhaltungsplanung wird diesem Risiko aktiv begegnet.

Im Rahmen des Portfoliomanagements wird versucht, mögliche negative wertbeeinflussende Umstände im Vorfeld zu identifizieren und durch aktives Asset Management sowie eine nachhaltige Portfoliosteuerung zu minimieren bzw. auszuschließen.

Die Ermittlung der Verkehrswerte erfolgt im BIG Konzern zumindest alle drei Jahre, im ARE Teilkonzern jährlich durch externe, unabhängige und qualifizierte Sachverständige, welche 2018 nach einer EU-weiten öffentlichen Ausschreibung neu bestellt wurden. Durch standardisierte Informationspakete für die externen Gutachter*innen sowie interne Reviews von externen Bewertungsgutachten wird sichergestellt, dass wertrelevante Parameter in den Gutachten und somit im Verkehrswert zum Bewertungsstichtag korrekt abgebildet werden.

4.1.2 Investitionsrisiko

Zur Optimierung, Diversifizierung sowie zur Absicherung bestehender Standorte im Falle notwendiger Erweiterungen (Risiko-/Ertragsprofil, Lage, durchschnittliche Liegenschaftsgröße) tätigt der BIG Konzern verstärkt Ankäufe von Immobilien oder Projektentwicklungen mittels Asset oder Share Deal, um künftigen Anforderungen der Mieter*innen entsprechen zu können. Das hauseigene Investmentmanagement mit allen dazugehörigen Prozessen trägt dazu bei, alle potenziellen Investitionsrisiken zu beschränken. Der Ankaufsprozess unterliegt strikten Vorgaben und Abläufen und soll eine Minimierung der Risiken gewährleisten. Vor Beginn des eigentlichen Ankaufsprozesses werden neue Objekte unter Einbeziehung verschiedenster Unternehmensbereiche evaluiert. Dabei wird geprüft, ob ein Objekt grundsätzlich in die aktuelle Portfoliostrategie passt. Entsprechende (Vor-) Verwertungsmöglichkeiten werden in jedem Fall im Vorfeld eines Ankaufs geprüft.

Ausschlaggebend hierfür sind Faktoren wie Qualität des Standorts, Nachhaltigkeit des Objekts und der Mieten, Bonität der Mieter*innen, Bewirtschaftungskosten, Drittverwertungsmöglichkeiten, Risiko-/Ertragsprofil, Nutzungsart sowie weitere transaktionsspezifische Parameter.

Vor Ankauf einer neuen Immobilie führt die BIG zudem eine umfangreiche Due-Diligence-Prüfung unter Einbindung interner und externer Expert*innen durch, um wirtschaftliche, technische, rechtliche und auch steuerliche Risiken auszuschließen bzw. zu minimieren. Neben markt- und immobiliespezifischen Risiken bildet die zugrunde gelegte Renditeerwartung im Ankauf ein wesentliches Risikomerkmals. Hier werden die aktuellen Marktentwicklungen genau analysiert.

In Bezug auf Investitionen in das Anlagevermögen in Form von Sanierungen, Erweiterungen und Neubauten besteht das wesentlichste Risiko in steigenden Baukosten bzw. in daraus resultierenden Kostenüberschreitungen. In den letzten Jahren war ein starker Anstieg der Baukosten zu beobachten. Grund dafür waren zum Teil die sehr hohe Nachfrage nach Baustoffen, stark steigende Energiepreise, Produktions- und Lieferausfälle sowie Logistikprobleme in den Lieferketten. Diese Situation hat sich mittlerweile stabilisiert. Die BIG verfolgt die Entwicklung der Baupreise laufend und berücksichtigt Kostensteigerungen in den Planungen. Um dieses Risiko zu minimieren und gegensteuernde Maßnahmen ergreifen zu können, werden im Investitions-Controlling sämtliche Projekte des BIG Konzerns nach einem standardisierten Schema in regelmäßigen Intervallen abgefragt und ausgewertet. Projekte mit Anzeichen einer Planabweichung werden mit den Controllern und Projektmanagern abgestimmt und gegensteuernde Maßnahmen definiert und überwacht.

4.1.3 Risiken aus der Projektentwicklung

Der BIG Konzern verfügt mit der ARE DEVELOPMENT über eine auf Projektentwicklung spezialisierte Enkelgesellschaft. Die größten Risiken bestehen in zeitlichen Verzögerungen, Kostenerhöhungen oder in der Veränderung der Marktsituation sowie in sich ändernden rechtlichen Rahmenbedingungen. Konkret ergeben sich hierbei vier wesentliche Risikobereiche:

4.1.3.1 Beschaffungsmarkt

Aufgrund der aktuellen Marktentwicklung – hohe Finanzierungskosten und steigende Renditen – sind am Immobilienmarkt Preisabschläge zu beobachten. Die Preisfindung ist jedoch noch im Gange, weshalb an den Investmentmärkten immer noch wenig Aktivität stattfindet. Im Rahmen der Grundstücks-/Projektakquisition wird besonders auf die langfristige Wirtschaftlichkeit von Projektentwicklungen geachtet. Ein aktives Risikomanagement gewährleistet eine adäquate Prüfung diverser Verwertungs- und

Marktentwicklungsszenarien. Ein weiteres beschaffungsseitiges Risiko ergibt sich im Bereich der Baukostenentwicklung. In den letzten Jahren war ein starker Anstieg der Baustoffpreise zu beobachten. Diese Entwicklung hat sich mittlerweile stabilisiert: Aufgrund der rückläufigen Baukonjunktur ist beim Baupreisindex kein weiterer Anstieg zu beobachten. Die Entwicklung der Baupreise wird laufend verfolgt und allfällige Kostensteigerungen werden in den Planungen berücksichtigt.

4.1.3.2 Absatzmarkt

Bei Wohnbauprojekten wirken sich aktuell die gestiegenen Zinsen negativ auf den Absatzmarkt aus. Die Verwertungsstrategie wird von Projekt zu Projekt geprüft und an die aktuelle Marktsituation angepasst. Die Entwicklung der Zinsdynamik wird genau beobachtet und in der Planung berücksichtigt. Weitere Absatzrisiken ergeben sich durch etwaige Gesetzesänderungen, welche die Rahmenbedingungen für die Verwertung von Wohnbauten verändern.

Eine weitere Unsicherheit stellt bei Wohnbauprojekten eine wesentliche Veränderung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in den Ballungszentren dar, was ein Überangebot an Wohnraum nach sich ziehen kann. Das würde in weiterer Folge negativen Einfluss auf die erzielbaren Verkaufs- oder Mietpreise haben. Besonders am Wohnbaumarkt (z.B. Graz) besteht das Risiko, dass aufgrund der hohen Anzahl an Fertigstellungen in den vergangenen Jahren in Kombination mit einem geringeren Bevölkerungswachstum in manchen Segmenten (schwerpunktmäßig im freifinanzierten und im höherpreisigen Bereich) eine gewisse Marktsättigung eintritt. Beeinflusst durch die COVID-19-Pandemie können sich zudem Änderungen bei den Anforderungen an die Grundrisse (steigende Relevanz von Freiflächen) bis hin zu demografischen Verschiebungen (Wohnen am Land) ergeben. All diese Auswirkungen sind allerdings mit einer hohen Unsicherheit behaftet, weshalb viele Entwicklungen erst in den kommenden Jahren zu erkennen sein werden.

Im Bürobereich stellt die Aufwertung des sich in der COVID-19-Krise etablierten Homeoffice eine weitere Unsicherheit hinsichtlich des künftigen Büroflächenbedarfs dar. So ist es möglich, dass durch die geänderten Anforderungen an Grundrisse aufgrund der krisenbedingten Erfahrungen beispielsweise die Relevanz von Großraumbüros sinkt und es zu negativen Auswirkungen auf Bestandsobjekte bzw. laufende Projekte kommt. Zudem etablieren sich im Zuge der Digitalisierung verstärkt neue Formen des Arbeitens und Wohnens wie beispielsweise Co-Working- und Shared-Spaces-Konzepte, die am Markt immer mehr an Bedeutung gewinnen. Im Zuge der Büroflächenkonzeption ist auf diese Entwicklungen Bedacht zu nehmen.

Um derartige Marktentwicklungen und -trends möglichst frühzeitig erkennen und antizipieren zu können, findet im BIG Konzern eine laufende aktive Marktbeobachtung und -analyse, zum Teil in Zusammenarbeit mit wissenschaftlichen Expert*innen, statt.

4.1.3.3 Umsetzungsrisiken

Mangelnde Beschreibung der Ausführungs- und Ausstattungsqualität sowie zeitliche Verzögerungen stellen Risiken für die erfolgreiche Umsetzung eines Projekts dar. Wesentliche Maßnahmen, um diesen Risiken entgegenzusteuern, sind ausreichende und qualitativ geeignete Ressourcen sowie eine klar definierte und abgestimmte Bau- und Ausstattungsbeschreibung (BAB) für das Projekt.

4.1.3.4 Rechtliche Rahmenbedingungen

Sich ändernde rechtliche Rahmenbedingungen im Laufe einer Projektentwicklung können potenziell negative Auswirkungen auf den Projekterfolg haben. In diesem Zusammenhang ergeben sich beispielsweise bei der Entwicklung von Bauerwartungsland oder generell bei Liegenschaften, die aufgrund ihrer Lage, ihrer Eigenschaften oder sonstigen Beschaffenheit eine neue Nutzung erwarten lassen, spezifische Widmungsrisiken. Zunehmend ökologisch orientierte Raumordnungsprogramme als Reaktion auf die Klimakrise haben sinnvollerweise vermehrt die Vermeidung von neuer Bodenversiegelung zum Ziel und forcieren stattdessen eine Nachverdichtung von bereits versiegelten Flächen. Im Zuge von Projektentwicklungen, vor allem aber in Zusammenhang mit Neuakquisitionen wird auf diese Entwicklungen geachtet.

Die starken Preisanstiege für freifinanzierte Wohnflächen rückten das Thema Leistbarkeit vermehrt in den öffentlichen Diskurs. Mit der Entwicklung von Flächen für den geförderten Wohnbau zur Veräußerung im Quartiersmix wird versucht, diesen Preisanstiegen entgegenzuwirken. Bei Mietwohnobjekten und -projekten könnten weitere regulatorische Eingriffe negative Einflüsse auf die Wirtschaftlichkeit haben.

Die ARE DEVELOPMENT begegnet diesen Risiken mit vorausschauender Projektplanung durch erfahrene Mitarbeitende, durch Bildung angemessener Budgetreserven und die Zusammenarbeit mit erfahrenen Projektpartner*innen zur Risikodiversifizierung. Ein laufendes Controlling und ein Vieraugenprinzip minimieren die Risiken zusätzlich. Die Auswahl von Konsulent*innen und Projektpartner*innen erfolgt mit höchster Sorgfalt.

4.1.4 Vermietungsrisiko

Der BIG Konzern vermietet seine Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes. Ausfalls- und Leerstandsrisiken werden vor allem durch ein aktives Asset Management reduziert. Der vermietbare Leerstand lag im Berichtsjahr 2024 bei 1,1 %.

Aufgrund des Klimawandels kann es langfristig zu veränderten Hitze- und Kältephasen kommen, was zu hohen Schwankungen des Energiebedarfs und der damit einhergehenden Kosten für die Mieter*innen führen kann. Es gilt daher einer Verbesserung der Klimaresilienz im Altbestand besonderes Augenmerk zu widmen, um ein Abwandern in andere Objekte zu vermeiden. Durch eine nachhaltige Bewirtschaftung über den gesamten Lebenszyklus hinweg, einen forcierten Umstieg auf nachhaltige Energiequellen sowie klimaresilientes und ressourcenschonendes Bauen wird versucht, dem entgegenzuwirken.

4.1.5 Konzentrationsrisiko

Grundsätzlich ist eine sehr breite österreichweite Streuung des BIG Immobilienportfolios nach verschiedenen Nutzungsarten gegeben, wobei es zu einer Konzentration von Liegenschaften in Ballungszentren kommt. Der BIG Konzern hat einen sehr hohen Anteil an Bundesmieter*innen, was ein potenzielles „Klumpen-Risiko“ impliziert. Die hohe Bonität der Mieter*innen und eine Diversifizierung der Mieter*innenstruktur wirken dem Konzentrationsrisiko entgegen.

4.1.6 Partnerrisiken

Der BIG Konzern realisiert einige Projektentwicklungen in Joint Ventures und ist dadurch von Projektpartner*innen, deren Bonität sowie Zahlungs- und Leistungsfähigkeit beeinflusst, die deshalb jeweils überprüft werden. Bei einem Ausfall der Partner*innen kann es aufgrund erforderlich werdender Aufgriffe der Partneranteile zu einem erhöhten Kapitalbedarf sowie Projektrisiko kommen.

4.1.7 Nachschussverpflichtungen

Vertraglich vereinbarte Nachschussverpflichtungen bei Projektfinanzierungen stellen ein weiteres Risiko dar. Im Falle von Kostenüberschreitungen oder bei unvorhersehbaren und nicht qualifizierbaren Covenant-Verletzungen könnte es zu Eigenmittelnachschussforderungen oder zu vorzeitigen Rückführungen kommen, was in weiterer Folge ungeplante Maßnahmen (Umfinanzierung zu ungünstigeren Konditionen oder vorzeitiger Verkauf) mit sich bringen kann.

4.1.8 Cyber-Risiken

Cyber-Attacken nehmen nicht zuletzt aufgrund der aktuellen geopolitischen Situation weltweit stetig zu und werden immer professioneller in der Durchführung.

Um die IT-Infrastruktur zu schützen, den Verlust von Daten sowie den unbefugten Zugriff auf vertrauliche Informationen zu verhindern und Imageschäden vorzubeugen, ist der Anspruch des BIG Konzerns an das Sicherheitsniveau der IT-Security hoch. Laufend werden IT-Risiken bewertet und Security-Maßnahmen zur Risikoreduktion umgesetzt sowie die IT-Systeme durch regelmäßige externe Audits geprüft.

4.1.9 Reputationsrisiken

Die Reputation des BIG Konzerns gehört zu den wertvollsten Gütern und bildet die Grundlage für langfristigen wirtschaftlichen Erfolg. Die Haltung der BIG in Bezug auf Themen wie Integrität, Ethik und Nachhaltigkeit steht im Fokus der Öffentlichkeit. Der BIG Konzern legt höchsten Wert darauf, dass gesetzliche Regelungen und ethische Grundsätze konsequent eingehalten werden.

Es können sich aus operativen Risiken wie z.B. Fehlern in der Projektumsetzung, mangelhafter Bauqualität oder regulatorischen Konflikten Gefahren für die Reputation entwickeln. Zudem können Verfehlungen oder kriminelle Handlungen Einzelner, die nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, sowie mediale Reaktionen oder Missverständnisse negative Auswirkungen auf die Reputation der BIG haben.

Ein effektives Projektcontrolling und -monitoring, das Risikomanagementsystem, interne Richtlinien (BIG Kodex), das interne Kontrollsystem sowie proaktive Kommunikation, verantwortungsbewusste Geschäftspraktiken und ein effektives Krisenmanagement im BIG Konzern tragen zur Risikoreduktion bei.

4.1.10 Finanzielle Risiken und Einsatz von Finanzinstrumenten

Die Risikopolitik, die Risikostrategie sowie der Handlungsrahmen der Abteilung Finanzmanagement sind durch eine Treasury-Richtlinie, welche jährlich aktualisiert wird, klar geregelt.

Der Konzern und die Konzerngesellschaften werden zentral finanziert. Die Analyse und das Management der finanziellen Risiken werden zentral gesteuert. Die Geschäftsführung wird im Rahmen eines regelmäßigen Reportings über die Entwicklung und Struktur der finanziellen Situation sowie über die finanziellen Risiken informiert.

Die Finanzierung des BIG Konzerns erfolgt in Form einer Portfoliofinanzierung, bei der Bankfinanzierungen, öffentliche Anleihen, Privatplatzierungen sowie Finanzierungen durch die Österreichische Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA) im Rahmen der mittel- und langfristigen Kapitalbeschaffung zum Einsatz kommen. Fremdkapital wird insbesondere zur Refinanzierung auslaufender Finanzierungen sowie zur Finanzierung von Neubau- und Instandhaltungsinvestitionen und Akquisitionen benötigt.

Kurzfristige Refinanzierungen erfolgen über den Geldmarkt in Form von Barvorlagen und Commercial Papers. Im Sinne einer Aktiv-Passiv-Steuerung bringt die langfristige Struktur der Aktivseite eine ebenso entsprechende Gestaltung der Passivseite mit sich.

Der BIG Konzern verfolgt im Rahmen seines Portfolioansatzes eine konservative Risikopolitik und achtet dennoch auf eine Optimierung des Chancen-Risiko-Verhältnisses. Die Begrenzung finanzieller Risiken und die Sicherung des operativen Unternehmenserfolgs stellen wesentliche Ziele dar. Die wichtigsten Maßnahmen sind die Refinanzierung und die Liquiditätssicherung zur Gewährleistung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit des Konzerns und der Konzerngesellschaften sowie die Anpassung des Portfolios an die jeweilige geänderte Marktsituation. Finanzielle Transaktionen und der Einsatz von Derivaten orientieren sich grundsätzlich am Bedarf aus dem Grundgeschäft des Unternehmens, wobei eine möglichst neutrale Auswirkung auf die Gewinn- und Verlust-Rechnung zu berücksichtigen ist.

Das Finanzergebnis als wesentlicher Bestandteil des Unternehmenserfolgs unterliegt dem Zins- und Währungsrisiko.

Krisensituationen wie die derzeitigen Kriegs-, Klima- und Inflationen können auch im Finanzbereich zu Verwerfungen führen und sich in Form von erhöhten Margen, höheren Sicherheitsanforderungen (wie z.B. Garantien, Haftungen, ...), Liquiditätsengpässen oder zurückhaltender Kreditvergabe niederschlagen.

4.1.10.1 Zinsrisiken

Die Risiken aus der Veränderung von Zinssätzen entstehen im Wesentlichen aus den Fremdfinanzierungen und definieren sich vor allem aus dem Risiko steigender Aufwandszinsen im kurzfristigen Bereich oder durch variable Verzinsungen. Zur Ausbalancierung des Zinsportfolios des Konzerns können im Rahmen definierter Regelungen Finanzierungen von fixer auf variable Zinsbindung und vice versa umgestellt werden.

Die fix verzinslichen Finanzierungen unterliegen grundsätzlich in Abhängigkeit vom Zinsniveau einem Barwertänderungsrisiko, das den beizulegenden Zeitwert

des Finanzinstruments betrifft. Zinsänderungsrisiken treten sowohl im festverzinslichen als auch im variablen Bereich auf und werden durch einen Mix aus fixen und variablen Zinsbindungen reduziert. Weiters wird der Einfluss von Zinsänderungen auf das Zinsergebnis aus variablen Verzinsungen regelmäßig analysiert.

Der überraschend starke Anstieg des Zinsniveaus in den Geschäftsjahren 2022/2023 führte zu einer geänderten Risikoeinstufung des Zinsänderungsrisikos. Derzeit werden Effekte aus dem Zinsänderungsrisiko als wesentliches substantielles Risiko eingestuft und der Anteil der variablen Finanzierungen reduziert. Das Zinsänderungsrisiko wird laufend überwacht.

Zusätzliche neue Anforderungen aufgrund der EU-Taxonomie-Verordnung sowie der ESRS-Berichterstattung können zu einem Anstieg der Bonitätsaufschläge führen, was sich in weiterer Folge in höheren Finanzierungskosten niederschlagen könnte.

4.1.10.2 Währungsrisiken

Währungsrisiken ergeben sich aus den Finanzverbindlichkeiten in Fremdwährungen und den damit verbundenen wechselkursbedingten Bewertungsergebnissen. Alle Emissionen sind durch Derivate gegen Änderungen in den Wechselkursen gesichert und der Konzern verfügt über keine offenen Fremdwährungspositionen.

4.1.10.3 Liquiditätsrisiko / Kreditlinienrisiko

Zur Steuerung der uneingeschränkten und fristgerechten Zahlungsverpflichtungen erfolgt die Erhebung des Finanzierungsbedarfs über eine aggregierte, rollierende Liquiditätsplanung auf Konzernebene. Diese nimmt ihren Ausgang auf operativer Ebene und umfasst alle liquiditätswirksamen Themen. Der sich daraus ergebende Liquiditätsbedarf wird im Rahmen der Finanzierungsstrategie laufend refinanziert.

Die BIG verfügt über ein Cash-Pooling, in welches operativ tätige Tochtergesellschaften eingebunden sind. Sie verfolgt eine klare Bankenpolitik und arbeitet mit nationalen sowie internationalen Banken zusammen. Durch diese diversifizierte Strategie kann die BIG als Aa1-geratete Schuldnerin jederzeit über genügend Liquidität verfügen. Aus heutiger Sicht verfügt der Konzern über ausreichend hohe Liquidität und Liquiditätssicherungsmaßnahmen.

Aufgrund der guten Bonität, welche auch in Zusammenhang mit der Bonität der Republik Österreich steht, aber auch aufgrund der risikoreduzierenden Maßnahmen ist sowohl das kurz- als auch das langfristige Liquiditätsrisiko als gering zu bewerten.

Für Projektgesellschaften des Konzerns, die extern finanziert werden, besteht ein Kreditlinienrisiko, welches im Falle eines Liquiditätsbedarfs (beispielsweise bei Ausfalls- oder Anschlussfinanzierung) schlagend werden könnte. Hier kann es aufgrund von bankinternen Risikovorgaben zu ungünstigeren Konditionen bis hin zur Ablehnung der Finanzierung kommen.

Durch drohende Insolvenzen im Immobiliensektor kommt es zu Belastungen der Banken und zu einer erhöhten Risikoaversität dieser, was das Entstehen von Finanzierungsengepässen am Markt begünstigt.

4.1.10.4 Ausfallsrisiko

Im Finanzbereich werden Neugeschäfte, aus denen ein Ausfallsrisiko entstehen kann, nur mit Banken mit einem Bonitätsrating von mindestens A3/A– zum Zeitpunkt des Eingehens oder gegen Besicherung abgeschlossen. Die Bonität der Institute wird regelmäßig überwacht.

Im operativen Geschäft werden die Außenstände ebenso regelmäßig überprüft, und es erfolgen entsprechende Einzelwertberichtigungen. Dabei entstammt der Großteil der Forderungen aus Geschäften mit Mieter*innen des Bundes.

4.1.10.5 Steuerrisiko

Wie bereits in der Vergangenheit können mögliche künftige Änderungen in der österreichischen Steuergesetzgebung, die Auswirkungen auf die Ertrags-, Umsatz- und Grunderwerbsbesteuerung für die Immobilienwirtschaft haben können, nicht ausgeschlossen werden. Das Unternehmen versucht daher, allfällige Konsequenzen von Gesetzesänderungen durch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit Expert*innen (vor allem mit externen Steuerberater*innen) sowie durch ein laufendes Monitoring aller wesentlichen Gesetzesänderungen im steuerlichen Bereich frühzeitig zu erkennen, bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen und für bekannte Risiken ausreichende bilanzielle Vorsorgen zu treffen.

Aufgrund der stetig wachsenden steuerlichen Anforderungen und Herausforderungen wurde bereits im Geschäftsjahr 2020 ein konzerninternes Steuerkontrollsystem (SKS) etabliert, welches im Geschäftsjahr 2021 zertifiziert wurde und regelmäßig aktualisiert wird. Der Zielsetzung des SKS folgend liegt der Schwerpunkt auf der Beurteilung der steuerrelevanten Risiken und der Steuerungs- und Kontrollmaßnahmen. Dadurch soll gewährleistet sein, dass alle Unternehmenseinheiten die Steuern termingerecht und betragsrichtig abführen. Das Risiko von etwaigen Regelverstößen soll rechtzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen reduziert oder deren Eintreten verhindert werden. Das zertifizierte SKS trägt so dazu bei,

finanzielle Risiken, finanzstrafrechtliche Risiken, Reputationsrisiken und Geschäftsrisiken des Unternehmens zu reduzieren.

4.1.10.6 Kapitalrisikomanagement

Das Kapitalrisikomanagement zielt auf eine ausgewogene Eigenkapitalausstattung und Verschuldungsquote ab, sodass das Finanzprofil des Konzerns nachhaltig gestärkt ist. Im Rahmen der Planung werden diese Kennzahlen ermittelt und analysiert, um – falls erforderlich – rechtzeitig geeignete Maßnahmen ergreifen zu können.

4.2 Internes Kontrollsystem

Die Geschäftsführung ist aufgrund § 22 GmbHG verpflichtet, ein internes Kontrollsystem (IKS) entsprechend den gesetzlichen Anforderungen zu führen. Die grundsätzliche Wirksamkeit des IKS ist durch den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats zu überwachen.

Das IKS der BIG verfolgt folgende grundlegende Ziele:

- Effektivität und Effizienz der Geschäftsprozesse,
- Verlässlichkeit der finanziellen Berichterstattung sowie
- Einhaltung der gültigen Gesetze und Vorschriften.

Darüber hinaus ist es auf die Einhaltung

- der internen Regelungen,
- des Vieraugenprinzips und
- der Funktionstrennung

sowie auf die Schaffung von vorteilhaften Bedingungen für Kontrollmaßnahmen in den Schlüsselprozessen, im Speziellen des Rechnungslegungsprozesses, ausgerichtet.

4.2.1 Kontrollumfeld und Maßnahmen

Der grundlegende Aspekt des Kontrollumfelds ist die Unternehmenskultur, in deren Rahmen das Management und die Mitarbeitenden operieren. Das Unternehmen arbeitet laufend an der Verbesserung der Kommunikation sowie der Vermittlung der unternehmenseigenen Grundwerte und Verhaltensgrundsätze, um die Durchsetzung von Moral, Ethik und Integrität im Unternehmen und im Umgang mit anderen sicherzustellen.

Die Verantwortlichkeiten in Bezug auf das interne Kontrollsystem sind an die Unternehmensorganisation angepasst, um ein den Anforderungen entsprechendes und zufriedenstellendes Kontrollumfeld zu gewährleisten. Hierbei ist insbesondere eine enge Zusammenarbeit wesentlicher Unternehmensfunktionen im Bereich der Finanzberichterstattung vorgesehen. Neben der Geschäftsführung umfasst das allgemeine Kontrollumfeld auch die mittlere Managementebene, insbesondere die Abteilungsleitungen.

Mit dem BIG Kodex besteht ein unternehmensweites Regelwerk für alle Mitarbeitenden und alle wesentlichen Geschäftsprozesse. Der BIG Kodex regelt zudem Compliance-relevante Themen (Verhaltenskodex, Antikorruption etc.), zu denen die Mitarbeitenden verpflichtende Schulungen erhalten.

Kontrollen sollen einen möglichst fehlerfreien Ablauf der Geschäftsprozesse gewährleisten. Dazu zählen unter anderem die Funktionstrennung, das Vieraugenprinzip, Zugriffsbeschränkungen (Berechtigungen) sowie die Übereinstimmung von Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung. Im Rahmen des Grundsatzes der Funktionstrennung wird sichergestellt, dass Tätigkeiten wie Genehmigung, Durchführung, Verbuchung und Kontrolle nicht bei einem oder einer Mitarbeitenden bzw. einer Führungskraft vereint sind.

Sämtliche Kontrollmaßnahmen werden im laufenden Geschäftsprozess durchgeführt, um sicherzustellen, dass potenziellen Fehlern oder Abweichungen in der Finanzberichterstattung vorgebeugt wird bzw. diese ehestmöglich entdeckt und korrigiert werden.

4.2.2 Monitoring

Die Verantwortung für die fortlaufende Überwachung obliegt sowohl der Geschäftsführung als auch den zuständigen Abteilungsleiter*innen, welche für ihre Bereiche zuständig sind. So werden regelmäßige Kontrollen und Plausibilisierungen (Stichproben) vorgenommen. Darüber hinaus ist die interne Revision mit unabhängigen und regelmäßigen Überprüfungen des IKS sowie des Rechnungswesens in den Kontrollprozess involviert.

Die Ergebnisse der Kontrolltätigkeiten werden der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat (Prüfungsausschuss) berichtet. Die Geschäftsführung erhält zudem laufend Berichte aus den Bereichen Controlling, Finanzmanagement und Risikomanagement. Zu veröffentlichende Abschlüsse werden von der Leitung Finanzmanagement und der Geschäftsführung vor Weiterleitung an den Aufsichtsrat einer abschließenden Würdigung unterzogen. Hierbei wird das Ziel einer ständigen Weiterentwicklung und Verbesserung des internen Kontrollsystems verfolgt.

Corporate Governance

5.1 Freiwilliges Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex

Seit der Neuausrichtung der BIG durch das Bundesimmobiliengesetz im Jahr 2001 verfolgt die Geschäftsführung in enger Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat das Prinzip höchster Transparenz im Unternehmen. Um diese Transparenz auch nach außen sichtbar zu machen, bekannte sich die BIG bereits am 17. Dezember 2008 zum Österreichischen Corporate Governance Kodex.

Aufgrund der mittelbaren Eigentümerinnenstellung der Republik Österreich werden in der BIG zudem die Regeln des Bundes-Public Corporate Governance Kodex befolgt (www.big.at/investor-relations/corporate-governance).

5.2 Compliance und Unternehmenswerte

Im Rahmen der konzernweiten Compliance-Struktur sind der Verhaltens- und Ethikkodex sowie sämtliche Compliance-relevanten Regelungen in der BIG verbindlich einzuhalten. Um die Compliance-Struktur übersichtlich zu gestalten, wurde im unternehmenseigenen Intranet ein vom Compliance Officer betreuter Compliance-Bereich eingerichtet. Hier können sich Mitarbeitende zu Compliance-relevanten Themen und Regelungen informieren. Ein eigens entwickeltes E-Learning-Tool zum Thema Antikorruption ermöglicht eine zeit- und ortsunabhängige Schulungswiederholung für Mitarbeitende. Auch neue Mitarbeitende haben damit die Möglichkeit, kurzfristig die Antikorruptionsschulung sowie den dazugehörigen Wissenscheck zu absolvieren. Darüber hinaus können sich Mitarbeitende bei Fragen jederzeit direkt an den Compliance Officer wenden. Im Rahmen des elektronischen Hinweisgebersystems können allfällige Missstände auch anonym aufgezeigt werden. Die Mitarbeitenden sind zudem den grundlegenden Wertvorstellungen des Unternehmens verpflichtet, die nachhaltig kommuniziert und gelebt werden.

Fairer Wettbewerb und ethisch korrektes Geschäftsgebaren sind zentrale Eckpfeiler der Unternehmensphilosophie. Da die BIG im Wettbewerb mit anderen Immobilienunternehmen steht, werden Verhaltensweisen und Vereinbarungen, die auf eine unzulässige Verhinderung, Einschränkung oder Verfälschung des Wettbewerbs abzielen, nicht geduldet.

5.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten

Als staatsnahes Unternehmen verfolgt die BIG eine strenge Antikorruptionspolitik. Mitarbeitende unterliegen daher besonders strengen Regelungen im Umgang mit der Annahme von Geschenken, Einladungen und sonstigen Vorteilen. Neben der verpflichtenden Einhaltung der unternehmensinternen Regelungen zum Thema Antikorruption werden sämtliche Mitarbeitende zudem in Schulungen über mögliche Korruptionsrisiken informiert.

Im Rahmen des internen Transparenzgebots bestehen Meldepflichten für Beteiligungen an Unternehmen, um Interessenkonflikte zu vermeiden. Da Interessenkonflikte auch in Zusammenhang mit Nebenbeschäftigungen auftreten können, müssen Nebenbeschäftigungen vor deren Ausübung gemeldet bzw. genehmigt werden.

5.4 Arbeitsweise der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung der BIG besteht aus den zwei Mitgliedern Dr. Christine Dornaus und DI Gerald Beck, deren Kompetenzen klar zugeordnet sind. Dr. Dornaus und DI Beck stehen in regelmäßigem Austausch miteinander sowie im laufenden Dialog und Informationsaustausch mit den Führungskräften.

Forschung und Entwicklung

6.1 Forschungsprojekt zur Nutzung von Liegenschaften während des NS-Regimes

Die Bundesimmobiliengesellschaft startete im Jahr 2023 ein Forschungsprojekt zu ausgewählten Gebäuden und Liegenschaften, die derzeit in ihrer Verantwortung stehen und in den Jahren 1938 bis 1945 möglicherweise vom nationalsozialistischen Regime in verbrecherischer Art und Weise genutzt wurden. Ebenso werden Eigentümer*innenwechsel dieser Liegenschaften im selben Zeitraum untersucht.

Bedingt durch das umfangreiche Portfolio des BIG Konzerns wird dem gesamten Projekt eine Pilotstudie vorangestellt: 74 Gebäude der ARE Austrian Real Estate, einer Tochtergesellschaft der BIG, wurden ausgewählt, um untersucht zu werden.

Um die bestmögliche Herangehensweise an dieses umfangreiche Projekt zu gewährleisten, wurde ein Wettbewerb ausgeschrieben. Wissenschaftler*innen aus geistes-, sozial- und kulturwissenschaftlichen Disziplinen österreichischer Forschungseinrichtungen reichten Konzepte ein. Anfang 2024 wählte eine unabhängige internationale Expert*innen-Kommission das Ludwig Boltzmann Institut für Kriegsfolgenforschung unter der Leitung von Barbara Stelzl-Marx aus. Auf deren Empfehlung vergab die BIG den Forschungsauftrag im Sommer 2024. Die Mitglieder der Wettbewerbsjury, bestehend aus Danielle Spera (Vorsitzende), Elizabeth Anthony, Awi Blumenfeld, Barbara Glück, Peter Höflechner und Edward van Voolen bilden nun einen wissenschaftlichen Fachbeirat, der das Projekt begleitet. Eine erste Sitzung des Komitees fand im November 2024 statt, die Ergebnisse aus den laufenden Untersuchungen werden im zweiten Halbjahr 2025 erwartet.

6.2 Forschungsprojekt NextGen Stanford Innovation Challenge

Die NextGen Stanford Innovation Challenge ist ein globaler Innovations- und Designwettbewerb, der von der Stanford University organisiert wird, um Studierende und Fachleute zu ermutigen, kreative Lösungen für drängende gesellschaftliche, wirtschaftliche oder technologische Herausforderungen zu entwickeln. Das Forschungsprojekt NextGen in Zusammenarbeit zwischen der TU Wien und der Stanford University verfolgt das Ziel, nachhaltige Technologien und innovative Energielösungen für Gebäude zu entwickeln und auf Praxistauglichkeit zu testen. Im Verlauf des Projekts, das zu Jahresbeginn 2024 startete, fanden mehrere Workshops statt, bei denen

Studierende ihre Ideen präsentierten und mit Mitarbeitenden der BIG weiter an den Initiativen arbeiteten. Ein wesentlicher Impuls war im Juni 2024 ein Besuch bei führenden Technologieunternehmen in den USA, darunter Meta, Uber und Google. Vorgestellt wurden nachhaltige Ansätze wie LEED- und WELL-Zertifizierungen sowie innovative Energiekonzepte und Logistiklösungen.

Die Ergebnisse der Zusammenarbeit beinhalten drei Prototypen: eine Sandbatterie, eine Windturbine und Software zur Simulation von lokalen Energiesystemen. Die Sandbatterie dient als Speichermedium für überschüssigen grünen Strom und nutzt die hohe Wärmekapazität von Sand, um Energie effizienter als Wasser zu speichern. Die Windturbine ergänzt das Konzept durch die Nutzung erneuerbarer Energiequellen. Die entwickelte Software ermöglicht die Simulation von Energieerzeugung und -verbrauch und unterstützt die Planung energieeffizienter Gebäude.

Die Ergebnisse des Projekts werden in vier Masterarbeiten weiter vertieft. Die Themen umfassen unter anderem Kühlung und sektorübergreifendes Energiemanagement. Ein bedeutender Aspekt für die Zukunft ist die Integration von Design-Thinking-Ansätzen in BIG Prozesse, um die Innovationsfähigkeit des Unternehmens weiter zu stärken. Für 2025 wird im Rahmen der Kooperation die Auswahl neuer Forschungsfelder vorbereitet. Das Projekt legt damit die Grundlage für nachhaltige und zukunftsweisende Gebäudekonzepte, die sowohl ökologische als auch technologische Anforderungen ideal erfüllen.

6.3 CirCon – taxonomiefähiges Bauen im Bestand

CirCon steht für Circular Construction und ist ein über drei Jahre wissenschaftlich begleitetes und u.a. aus öffentlichen Fördergeldern finanziertes Forschungsprojekt zum Thema „Taxonomiefähiges Bauen im Bestand“ unter Verwendung von BIM (Building Information Modeling), das vom OFI (Österreichisches Forschungsinstitut für Chemie und Technik) geplant und organisiert wird. Teilnehmende sind Vertreter der Immobilienbranche, die BIG ist mit je einem Gebäude aus dem Portfolio der Unternehmensbereiche Universitäten sowie Schulen vertreten.

Das Forschungsprojekt bietet konkrete Handlungsempfehlungen für die Sanierung von Bestandsgebäuden. Innovative Ansätze werden diskutiert, in der Praxis erprobt und weiterentwickelt. Ziel ist die Erhöhung der Nachhaltigkeit von Gebäuden bei gleichzeitiger wirtschaftlicher Effizienz, sowie der Erreichung eines hohen Transparenzgrades durch Digitalisierung.

Im ersten Forschungsjahr wurden die gesetzten Ziele erfolgreich umgesetzt. Basierend auf den Ergebnissen aus Bestandserhebungen, Schad- und Störstoffanalysen, Bauteilöffnungen und -untersuchungen, Energiebedarfserhebungen und -berechnungen werden im Folgejahr gebäudespezifisch nachhaltige Bau- und Sanierungsmethoden entwickelt, die als EU-Taxonomiekonform gelten. Ebenso Teil des laufenden Forschungsprojekts ist die Abbildung des Bestandsgebäudes als digitales Gebäudemodell – Stichwort BIM, die digitale Hinterlegung von Baustoffinformationen einzelner Bauteile am Modell, generiert und analysiert im Zuge der Bauteilöffnungen – sowie eine realistische Abschätzung der Bauteilmassen, relevant u.a. hinsichtlich der Bewertung der Kreislauffähigkeit des Gebäudes, abgebildet in einem digitalen Gebäuderessourcenpass.

6.4 UserGRIDs – nutzungszentrierte Planung und Regelung komplexer nachhaltiger Quartiers-Energiesysteme

Ein mehrjähriges Forschungsprojekt der TU Graz, mit dem Unternehmensbereich Universitäten als Projekt- bzw. Kooperationspartner konnte nicht nur erfolgreich abgeschlossen werden, vielmehr gingen weitere Folgeprojekte daraus hervor. Unter dem Titel COOL-KIT sollen bis 2026 modulare Lösungen zur Integration von Kühlung in Gebäuden der Gründerzeit untersucht werden. Unter dem Akronym UrbanHP forscht man bis 2027 an einer netzdienlichen Integration von Groß-Wärmepumpen in Bestandsquartiere. In beiden Forschungsprojekten ist die BIG wieder Teil des Konsortiums.

Das Projekt UserGRIDs entwickelt und testet innovative „Digital Energy Services“ (DES) zur nutzerzentrierten Planung und effizienten Regelung von Energiesystemen in Stadtquartieren. Ziel ist es, Gebäude und Quartiere durch den Einsatz digitaler Technologien nachhaltiger, wirtschaftlicher und anpassungsfähiger zu gestalten.

Am Forschungs- und Lehrcampus der TU Graz, dem INNOVATION DISTRICT INFFELD (125.000 m² Bruttogeschoßfläche), wurden dazu praxisnahe Methoden zum Energiemanagement und zur Energiestrukturplanung unter stark fluktuierenden Nutzungsanforderungen erprobt. Eine IoT(Internet of Things)-basierte Plattform integriert dabei Daten aus Energiesystemen, Wettervorhersagen, Raumbelugung, Preissignalen etc. Diese Daten unterstützen die Steuerung und Optimierung des Betriebs und ermöglichen interaktives Feedback für Nutzer*innen in Echtzeit. Kernbereiche sind Energiemanagement und Energiestrukturplanung.

Die Ergebnisse dienen als Musterlösungen für künftige Nullemissions-Quartiere. Mit den entwickelten Technologien und Konzepten positioniert sich der INNOVATION DISTRICT INFFELD als Vorreiter in der Nutzung digitaler Energiedienste zur Steigerung der Zufriedenheit, Effizienz und Nachhaltigkeit von Stadtquartieren.

Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns

Die Inflationsentwicklungen und die damit im Zusammenhang stehenden geldpolitischen Entscheidungen der EZB werden weiterhin prägende Aspekte für die Immobilienbranche haben. Die Baukosten haben sich auf einem hohen Niveau eingependelt, jedoch waren punktuell wieder sinkende Baupreise erkennbar. Die Unsicherheiten in Bezug auf Zinsen, Baukosten und Inflation wirken sich wie bei allen Bauträgern auch auf die Projektkalkulation und -planung aus. Eine zeitnahe Markterholung auf das Vorkrisenniveau ist aktuell nicht erkennbar.

Unternehmensbereich Schulen

Für die insgesamt rund 250 im SCHEP 2020, einem zehnjährigen Schulentwicklungsprogramm des Bundesministeriums für Bildung, Wissenschaft und Forschung (BMBWF), genannten Projekte für Bundesschulen werden bis 2030 rund EUR 2,4 Mrd. für Modernisierung, Erweiterung, und Neubau aufgewendet. Nachhaltigkeitsaspekte sollen bei allen Projekten umgesetzt werden. Rund 140 der im SCHEP geplanten Projekte mit einer geschätzten Investitionssumme von zirka EUR 1,4 Mrd. entfallen auf Liegenschaften der BIG. Das bedeutet für den Unternehmensbereich Schulen eine langjährige Wachstumsprognose mit Auswirkungen auf den Fair Value und die Mieteinnahmen wie auch auf das operative Ergebnis.

Anfang 2025 wird der Spatenstich für das Ballsporthaus Viola Park im 10. Wiener Gemeindebezirk erfolgen. Bei der U1-Station Altes Landgut entsteht ein neues Stadtquartier, Teil davon ist dieses neue Schulbauprojekt der BIG. Die Turnhalle des Gymnasiums ist das Herzstück des Gebäudes und bietet 700 Leistungssportler*innen Raum für Trainings und Wettkämpfe. Die Aula wird multifunktional geplant – für Veranstaltungen, Konferenzen und Feierlichkeiten.

Ebenso im 10. Wiener Gemeindebezirk wird die AHS Ettenreichgasse nach zwei Jahren Bauzeit Ende des Jahres 2025 offiziell eröffnet. Das Schulgebäude wurde nachhaltig erweitert und umfassend thermisch optimiert (angestrebt wird eine klimaaktiv Silber Zertifizierung). Geheizt wird das Gebäude mittels Fernwärme. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach sorgt für Strom. Nach der Fertigstellung werden rund 1.000 Schüler*innen und 85 Lehrkräfte an der AHS Ettenreichgasse lernen und lehren.

Unternehmensbereich Universitäten

Der Unternehmensbereich Universitäten rechnet bis 2035 mit weiteren rund 300.000 m² an neu zu errichtenden Flächen bei den österreichischen Universitäten. In den kommenden fünf Jahren wird die BIG insgesamt rund EUR 2 Mrd. in Universitätsbauprojekte investieren. Neben der laufenden Dekarbonisierung des Portfolios werden Photovoltaikanlagen mit insgesamt 12 MWp Leistung errichtet, wobei die größte Einzelanlage am Campus der Veterinärmedizinischen Universität in Wien mit über 2 MWp Ende 2024 fertiggestellt wurde.

Auch 2025 liegt der Schwerpunkt auf universitären Großbauprojekten. Anfang des Jahres wird der Baustart für das Haus der Physik in Innsbruck erfolgen, alle Bauteile am MedUni Campus Mariannengasse werden Dachgleiche erreichen, für das Graz Center of Physics erfolgen die Tiefenbohrungen für 163 Erdwärmesonden und die beiden Untergeschoße im Rohbau werden fertiggestellt. Für die große Projektentwicklung am Campus Althangrund wird der zweistufige Generalplanerwettbewerb ausgelobt.

Unternehmensbereich Spezialimmobilien

Die Praterateliers – ein bekanntes Zentrum für Kunst und Kultur im Wiener Prater – werden im Sommer 2025 nach Sanierungsarbeiten fertiggestellt und eröffnet. Die Ateliergebäude, die bildenden Künstler*innen als Arbeitsräumlichkeiten dienen, werden um einen vielseitig einsetzbaren Multifunktionsraum und Projektteliers ergänzt. Die BIG wurde vom Bundesministerium für Kunst, Kultur, öffentlichen Dienst und Sport mit dem Planungsfindungsverfahren und der Bauabwicklung beauftragt.

An der Justizanstalt Josefstadt werden die ersten sanierten Bauabschnitte an das Landesgericht Wien übergeben. Das Gebäude mit einer Nettoraumfläche von rund 108.000 m² wird in acht Bauphasen mit insgesamt über 110 Einzelmaßnahmen saniert. Am Ende der Sanierung steht ein zukunftssicherer Gebäudezustand, der den Anforderungen an einen modernen und effizienten Gerichts- und Vollzugsbetrieb entspricht, sowie moderne Arbeitsplätze für die Mitarbeitenden von Justizanstalt und Landesgericht. Das Justizzentrum Wien-Josefstadt wird bis 2032 umfangreich adaptiert.

Objekt & Facility Management

Das Objekt & Facility Management (OFM) der BIG bietet neben der umfassenden Hausverwaltung und bautechnischen Betreuung auch die technische Betriebsführung und setzt einen klaren Schwerpunkt auf das Energiemanagement der betreuten Liegenschaften.

Um das Wachstum in diesen zentralen Tätigkeitsfeldern weiter voranzutreiben, bietet die BIG maßgeschneiderte Dienstleistungspakete für Dritte an, mit besonderem Fokus auf den öffentlichen und öffentlichkeitsnahen Bereich.

Zukünftig wird das OFM der BIG weiterhin darauf ausgerichtet sein, bestehende sowie potenzielle Kund*innen gezielt im Energiemanagement und in weiteren spezialisierten Leistungsbereichen kompetent zu begleiten und umfassend zu beraten.

Konzerntochter ARE

Das Kerngeschäft der ARE – die langfristige Vermietung und die partnerschaftliche Betreuung ihrer Bestandskund*innen – entwickelt sich konstant positiv und stellt damit ein gesundes und nachhaltiges Wachstum sowie eine kontinuierliche Wertsteigerung sicher. Die ARE nutzte das Geschäftsjahr 2024 daher auch konsequent, um die kontinuierlich positive Entwicklung im Bestandsgeschäft fortzusetzen.

Die Inflationsentwicklungen und die damit im Zusammenhang stehenden geldpolitischen Entscheidungen der EZB werden weiterhin prägende Aspekte für das Entwicklungsgeschäft sein. Die Baukosten haben sich zurzeit auf einem hohen Niveau eingependelt und weitere Anstiege blieben zumindest in letzter Zeit aus. Die Unsicherheiten in Bezug auf Zinsen, Baukosten und Inflation wirken sich wie bei allen Bauträgern auch auf die Projektkalkulation und -planung der ARE aus. Dies erfordert eine stetige Evaluierung, um bei laufenden Projektentwicklungen punktuell auf geänderte Marktbedingungen reagieren zu können.

Für das Jahr 2025 sind trotz der herausfordernden wirtschaftlichen Lage zahlreiche Fertigstellungen und Baustarts geplant. So werden beispielsweise in Wien die Bauarbeiten im Hirschfeld finalisiert, wo freifinanzierte Miet- und Eigentumswohnungen mit nachhaltigem Energiesystem errichtet werden. Auch im VILLAGE IM DRITTEN werden erste Wohngebäude fertiggestellt, während die Bauphase 3 gestartet wird. Außerdem wird der rund zwei Hektar große Park im Zentrum dieser Quartiersentwicklung gestaltet. Beim Sicherheitszentrum Tirol in Innsbruck ist für das Jahr 2025 die Gesamtfertigstellung geplant. Im Rahmen der Entwicklung in der Linzer Sonnensteinstraße wird 2025 die Sanierung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes in der angrenzenden Gerstnerstraße vorangetrieben. Der Baustart für die Neubauten ist für 2026 geplant. Ebenso laufen die Sanierungsarbeiten in der Vorderen Zollamtsstraße 3 im 3. Wiener Gemeindebezirk. Außerdem wird die Dachgleiche für die Wohnhäuser in der Quellenstraße und Grutschgasse des Projekts „Im grünen Mödling“ angestrebt.

Die ARE plant, ihren Entwicklungspfad und die Wertsteigerung ihres Immobilienportfolios weiter fortzusetzen. Dies soll durch intensivierte Instandhaltungsmaßnahmen mit Fokus auf energetische Optimierung sowie durch die Errichtung und gegebenenfalls auch Ankäufe von Bestandsliegenschaften gewährleistet werden.

Im Sinne der Wachstumsstrategie will die ARE zur Diversifikation des Portfolios auch in Zukunft in Märkten außerhalb Österreichs aktiv bleiben. Neben den laufenden Projektentwicklungen in München, Berlin und einem ersten Bildungsbau in Köln werden weitere Investitions- und Wachstumsmöglichkeiten mit Fokus auf den Bildungsbau in Deutschland geprüft, die jeweils individuell bewertet und entschieden werden.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die entweder in der Gesamtergebnisrechnung oder in der Bilanz berücksichtigt hätten werden müssen oder die zu einer Angabepflicht im Anhang führen.

Sonstiges

9.1 Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft verfügt über keine Zweigniederlassungen.

Nachhaltigkeitserklärung

Erfüllung des NaDiVeG und freiwillige Anwendung der ESRS

Die vorliegende nichtfinanzielle Erklärung wurde gemäß § 267a UGB entsprechend den Anforderungen des Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetzes (NaDiVeG) erstellt und als Teil des Konzernlageberichts in den Konzernabschluss aufgenommen. Darüber hinaus wurde die nichtfinanzielle Erklärung – in Vorbereitung auf die Berichtspflicht gemäß CSRD – freiwillig entsprechend der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) erstellt, wobei Vorjahreszahlen keine Berücksichtigung fanden, da die ESRS dies im ersten Jahr nicht vorsehen.

Erfüllung des NaDiVeG für die Einzelberichterstattung der Muttergesellschaft

Die vorliegende Berichterstattung umfasst auch die nichtfinanzielle Erklärung der Muttergesellschaft (§ 243b UGB).

10.1 ESRS 2

10.1.1 Grundlagen für die Erstellung

10.1.1.1 Angabepflicht BP-1 – Allgemeine Grundlagen für die Erstellung der Nachhaltigkeitserklärung

Basis für die Nachhaltigkeitserklärung

- 5. a) Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG Konzern) erstellt eine konsolidierte Nachhaltigkeitserklärung für den Gesamtkonzern (Teilkonzerne BIG und ARE), Teilberichte im Sinne der Nachhaltigkeitsinformation für die einzelnen Teilkonzerne des Konzerns werden nicht erstellt.
- 5. b) i. Die Nachhaltigkeitserklärung 2024 wurde auf konsolidierter Basis erstellt und umfasst den Vollkonsolidierungskreis der Finanzberichterstattung per 31.12.2024.

Informationen zur Wertschöpfungskette

- 5. c) Im Hinblick auf die komplexen und vielfältigen Lieferketten, insbesondere bei Baumaterialien und Ausstattungsgütern, stellt eine detaillierte Analyse eine große Herausforderung dar. Zwar wird die Wertschöpfungskette implizit in Entscheidungs- und Bewertungsprozessen berücksichtigt, allerdings fehlen derzeit die nötigen Daten, um eine umfassende Darstellung und Bewertung der systemischen Auswirkungen in unterschiedlichen Ländern und Geschäftsbeziehungen vorzunehmen. Darüber hinaus ist die Wertschöpfungskette Gegenstand der Analyse wesentlicher Auswirkungen, Risiken und Chancen (IROs) im Rahmen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse, deren Prozessbeschreibung und Ergebnisse sich in den Angabepflichten SBM-3 und IRO-1 dieses Standards finden. Durch die Geschäftsbeziehungen des BIG Konzerns, inklusive der Nachfrage nach Ressourcen und Dienstleistungen sowie der Nutzung der Gebäude, entstehen in der gesamten Wertschöpfungskette Auswirkungen, Risiken und Chancen. Eine detaillierte Beschreibung der Wertschöpfungskette findet sich in der Angabepflicht SBM-1. In sämtlichen themenbezogenen Standards wird eine Beschreibung der Wesentlichkeitsanalyse verlangt, welche immer auch die Wertschöpfungskette berücksichtigt. Mit der Treibhausgasbilanz (THG-Bilanz) und insbesondere den damit verbundenen Scope-3-Betrachtungen finden sich außerdem spezifische quantitative Angaben im Zusammenhang mit der Wertschöpfungskette im Bericht. In einigen Fällen werden im vorliegenden Bericht Schätzungen anstatt direkter Messungen oder Primärdaten für die Wertschöpfungskette verwendet. In Bezug auf Konzepte, Maßnahmen und Ziele kann es sein, dass Wertschöpfungsketten-Akteure bzw. -Bereiche miteinbezogen wurden – darauf wird in den jeweiligen Angaben explizit verwiesen. Die Standards S2 und S4, welche für den BIG Konzern beide wesentlich sind, befassen sich ausschließlich mit Teilnehmern der Wertschöpfungskette.

Geistiges Eigentum, Know-how und Ergebnisse von Innovationen

- 5. d) Der BIG Konzern hat nicht von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, eine bestimmte Information, die sich auf geistiges Eigentum, Know-how oder die Ergebnisse von Innovationen bezieht, auszulassen.

10.1.1.2 Angabepflicht BP-2 – Angaben im Zusammenhang mit konkreten Umständen

Zeithorizonte

9. a) Bei der Definition von mittel- oder langfristigen Zeithorizonten gibt es keine Abweichungen zur Definition laut European Sustainability Reporting Standards (ESRS).

Schätzungen zur Wertschöpfungskette

10. a) Bei folgenden Kennzahlen werden Daten zur vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette geschätzt: THG-Bilanz, Ressourcenzuflüsse bzw. Abfälle.
10. b) Details zu den Grundlagen der Erstellung von besagten Kennzahlen finden sich in den jeweiligen Kapiteln. Siehe THG-Bilanz, Ressourcenzuflüsse bzw. Abfälle.
10. c) Details zum daraus resultierenden Genauigkeitsgrad finden sich in den jeweiligen Kapiteln. Siehe THG-Bilanz, Ressourcenzuflüsse bzw. Abfälle.
10. d) Angaben zu den geplanten Maßnahmen zur künftigen Verbesserung der Genauigkeit finden sich in den jeweiligen Kapiteln. Siehe THG-Bilanz, Ressourcenzuflüsse bzw. Abfälle.

Quellen für Schätzungen und Ergebnisunsicherheit

11. a)- b) ii. Für eine detaillierte Beschreibung jener quantitativen Kennzahlen und Geldbeträge, die einem hohen Maß an Messunsicherheit unterliegen, Informationen über die Quellen für diese Messunsicherheiten und die wichtigsten Annahmen wird auf die betreffenden Berichtskapitel über THG-Bilanz, Wasserverbrauch bzw. Trinkwasserentnahme, Auswirkungsparameter im Zusammenhang mit Biodiversität und Ökosystemen und Ressourcenzuflüsse bzw. Abfälle verwiesen.

Angaben aufgrund anderer Rechtsvorschriften oder allgemein anerkannter Verlautbarungen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung

15. Der vorliegende Bericht dient der Erfüllung der Anforderungen der EU-Richtlinie 2014/95/EU (NFI-Richtlinie), die in Österreich durch das Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG) umgesetzt wurde. Dabei kann sich gemäß § 267a UGB das Unternehmen bei der Erstellung der konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung auf nationale, unionsbasierte oder internationale Rahmenwerke stützen. Die European Sustainability Reporting Standards (ESRS) erfüllen diesen Tatbestand. Es kamen keine weiteren Rahmenwerke zum Einsatz.

Aufnahme von Informationen mittels Verweis

16. Es finden sich keine Verweise auf Inhalte außerhalb des ESRS-Nachhaltigkeitskapitels.

10.1.2 Governance

10.1.2.1 Angabepflicht GOV-1 – Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane

Zusammensetzung und Diversität der Mitglieder der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane

21. a) Die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane im BIG Konzern bestehen aus der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat. Zum 31.12.2024 setzt sich die Geschäftsführung aus zwei Mitgliedern zusammen. Der Aufsichtsrat der BIG setzt sich aus acht Mitgliedern zusammen, wovon drei Personen vom Betriebsrat entsandt wurden. Diese acht Personen sind nicht geschäftsführende Mitglieder. Eine Person ist mit 30.11.2024 aus dem BIG Aufsichtsrat ausgetreten. Es sei an diesem Punkt erwähnt, dass der ARE Teilkonzern über eine vergleichbare Governance-Struktur verfügt. Die Geschäftsführung von BIG und ARE wird von denselben Personen ausgeübt.
21. b) Drei vom Betriebsrat entsandte Personen sind Teil des Aufsichtsrats der BIG und vertreten die Interessen der Mitarbeitenden.
21. c) Auf Ebene der Geschäftsführung steht seit Mitte Mai 2024 Gerald Beck als ausgewiesener Immobilienexperte an der Unternehmensspitze. Auch Christine Dornaus, die Anfang Oktober 2024 die Rolle der zweiten Geschäftsführerin übernahm, bringt umfangreiche Fähigkeiten und langjährige Erfahrung im Beteiligungsmanagement in den Konzern ein. Beide haben umfassendes Wissen über den Wirtschaftsstandort

Österreich sowie speziell den österreichischen Immobilienmarkt. Darüber hinaus sind in den Aufsichtsräten der BIG und der ARE ausgewiesene Fachleute vertreten, die über fundierte Expertise in Wirtschaft, Immobilien und Nachhaltigkeit verfügen.

21. d) Insgesamt besteht die Ebene der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens (bestehend aus Geschäftsführung und Aufsichtsrat) zu 50 % aus weiblichen und zu 50 % aus männlichen Mitgliedern. Die Geschlechtervielfalt entspricht somit dem Verhältnis 1:1.
21. e) Bezugnehmend auf die Regelungen des Corporate Governance Berichts des BIG Konzerns sind 62,5 % der Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig. Als „unabhängig“ im Sinne der C-Regel 53 des Österreichischen Corporate Governance Kodex gelten jene Mitglieder des Aufsichtsrats, die die Kriterien zur Feststellung der Unabhängigkeit gemäß Anhang 1 zum Corporate Governance Kodex erfüllen.

Aufgaben und Zuständigkeiten der Mitglieder der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane

22. Die Überwachung der im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse identifizierten IROs liegt bei der Geschäftsführung.
22. b) Alle Konzepte, die sich auf die identifizierten Auswirkungen, Risiken und Chancen beziehen und in den thematischen Standards detailliert behandelt werden, liegen in der Letztverantwortung der Geschäftsführung und wurden von dieser freigegeben.
22. c) i.+ii. Im Jahr 2021 wurden die zuvor dezentral organisierten Nachhaltigkeitsthemen, die in verschiedenen Unternehmensbereichen wie Marketing und Rechtsabteilung angesiedelt waren, mit zwei Schwerpunkten in der neu geschaffenen Abteilung Energie und Nachhaltigkeit (E&N) zusammengeführt. Diese Abteilung fungiert als Stabstelle der Geschäftsführung, welche die Aufsicht über die Abteilung ausübt. Der Austausch findet neben regelmäßigen Jours Fixes auch anlassbezogen statt. E&N bildet die zentrale Anlaufstelle zur Beratung und Unterstützung bei der Umsetzung nachhaltiger Themen im Unternehmen, inklusive der damit verbundenen Risiken, Chancen und Auswirkungen. Die Abteilung Energie und Nachhaltigkeit verantwortet die systematische Entwicklung und Umsetzung nachhaltiger Prozesse im Unternehmen. Sie fördert den internen Wissensaustausch und treibt die Entwicklung neuer Konzepte zur Reduktion von Umweltauswirkungen voran. Dabei orientiert sie sich an fünf definierten Leistungsversprechen, die als Grundlage für die Steuerung und Messung nachhaltiger Fortschritte dienen sollen, welche in weiterer Folge kurz erläutert werden.

Darüber hinaus finden ebenfalls regelmäßige Jours Fixes sowie projektbezogene Abstimmungen mit den operativen Einheiten und anderen Zentralstellen statt. In den operativen Bereichen sind außerdem Nachhaltigkeitsbeauftragte als Key-Account-Manager für alle nachhaltigkeitsrelevanten Themen tätig und stellen so eine funktionierende Schnittstelle zwischen E&N und den einzelnen Geschäftsbereichen sicher. Der Aufsichtsrat wird anlassbezogen über ausgewählte Maßnahmen informiert, so zum Beispiel über den Prozess und den Fortschritt der Nachhaltigkeitsberichterstattung 2024. Darüber hinaus wird der Geschäftsführung sowie dem Aufsichtsrat halbjährlich über die wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Rahmen des Risikomanagementprozesses berichtet.

Nachhaltigkeitsstrategie

E&N trägt die Verantwortung für die Konzern-Nachhaltigkeitsstrategie und entwickelt konkrete Maßnahmenkataloge in den Bereichen CO₂-Reduktion, nachhaltiges Bauen und Resilienz des Immobilienportfolios. Die Abteilung implementiert und begleitet diese Maßnahmen und Prozesse im gesamten Unternehmen.

Technik, Expert*innen und Wissensaustausch

Mit zentraler fachlicher Kompetenz übersetzt die Abteilung Nachhaltigkeitsziele in Standards und unterstützt die operativen Einheiten bei deren Umsetzung. Sie fördert den unternehmensweiten Wissensaustausch, bietet Vernetzungsmöglichkeiten und präsentiert Best Practices, um nachhaltige Innovationen voranzutreiben.

Berichtswesen

Die Abteilung koordiniert die Nachhaltigkeitsberichterstattung des Unternehmens, einschließlich gesetzlicher und freiwilliger Berichte. Dies umfasst die Definition qualitativer Anforderungen sowie die Festlegung und Überwachung relevanter KPIs.

Forschung & Entwicklung sowie Pilotprojekte

E&N erkennt frühzeitig Chancen und Herausforderungen, entwickelt neue Konzepte und begleitet Pilotprojekte in den operativen Einheiten. Ziel ist es, innovative Ansätze erfolgreich zu operationalisieren und langfristig in den Unternehmensalltag zu integrieren.

Mitgliedschaften, Netzwerke und Technologieradar

Die Abteilung ist ein aktiver und etablierter Akteur in der Branche und auf Fachkongressen sowie Symposien vertreten. Durch den intensiven Austausch in Netzwerken werden ein proaktives Agieren ermöglicht und der Zugang zu Best Practices erleichtert.

22. c) iii. Derzeit sind keine speziellen Kontrollen oder Verfahren zur gesonderten Verwaltung von Nachhaltigkeitsauswirkungen, Risiken und Chancen implementiert. Diese werden wie bereits beschrieben in enger Abstimmung mit den Bereichen und der Geschäftsführung projektbezogen bearbeitet und besprochen. Eine Integration in andere interne Funktionen erfolgt entsprechend nicht, da die bestehende Steuerung über das allgemeine Risikomanagement sowie die etablierten Prozesse in den Fachbereichen abgedeckt wird.
22. d) Die Geschäftsleitung sowie der Aufsichtsrat überwachen die Festlegung und Erreichung nachhaltigkeitsrelevanter Ziele mithilfe etablierter Prozesse und klar definierter Zuständigkeiten. Die Aufsichtsratsziele werden jedes Jahr in der ersten ordentlichen Aufsichtsratssitzung durch den Vergütungsausschuss beschlossen. Die Geschäftsführung verteilt diese Ziele dann an die zuständigen Abteilungen. Die Fortschritte dieser Ziele werden quartalsweise in ein Zielcontrolling eingepflegt. Ein Beispiel hierfür ist das Monitoring der unternehmensweiten Photovoltaik-Initiative: Eine zentral erstellte Potenzialanalyse dient als Grundlage, um gemeinsam mit den jeweiligen Unternehmensbereichen regelmäßig die Umsetzungsschritte zu prüfen. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse fließen direkt in die Optimierung der Prozessabläufe ein – von der ersten Projektplanung bis zum laufenden Betrieb. Auf diese Weise wird eine kontinuierliche Weiterentwicklung sichergestellt. Die Rollen und Verantwortlichkeiten sind eindeutig festgelegt und über verschiedene Gremien strukturiert, sodass Fortschritte transparent dokumentiert und rechtzeitig adressiert werden können.

Verfügbarkeit von Fähigkeiten und Fachkenntnissen bei den Mitgliedern der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane

23. Die Verfügbarkeit geeigneter Fähigkeiten und Fachkenntnisse zur Überwachung von ESG-Agenden wurde bis dato noch nicht dezidiert an den ESRS-Nachhaltigkeitsaspekten gemessen. Die Zusammensetzung der Mitglieder und Organe wurde in den vergangenen Jahren nach Dringlichkeit und Aktualität des Themas gestaltet und in den Ausschreibungen berücksichtigt.
23. a) Ein Mitglied des Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgans des BIG Konzerns verfügt über eigenes Fachwissen zu ESG-Themen: Dr. Robert-André Martinuzzi ist Leiter des Instituts für Nachhaltigkeitsmanagement an der Wirtschaftsuniversität Wien (WU Wien).
- Zusätzlich existiert ein Nachhaltigkeitsbeirat, welcher sich aus nationalen und internationalen externen Expert*innen zusammensetzt. Der Nachhaltigkeitsbeirat soll als beratendes Gremium für das Management des BIG Konzerns zur Qualitätssicherung der ESG-/Nachhaltigkeitsziele und -maßnahmen herangezogen werden.
23. b) Detaillierte Angaben zu den Fähigkeiten und Sachkenntnissen der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane und deren Verbindung zu Auswirkungen, Risiken und Chancen liegen aktuell noch nicht vor.

G1 (Unternehmensführung): Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 GOV-1 – Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane

5. a) Seit der Neuausrichtung der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. durch das Bundesimmobilienengesetz im Jahr 2001 verfolgt die Geschäftsführung in enger Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat das Prinzip höchster Transparenz im Unternehmen. Dazu zählen die Einrichtung und Befolgung klarer Strukturen, Regelungen und Abläufe im Bereich der Gesellschaftsorgane sowie in den einzelnen Organisationseinheiten des Unternehmens, insbesondere in Finanz- und Rechnungswesen, Controlling und Berichtswesen.

Um auch nach außen hin ein Zeichen zu setzen, welchen Stellenwert die Transparenz der Berichterstattung im Unternehmen hat, befolgt der BIG Konzern seit 17.12. 2008 die Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex. Aufgrund der mittelbaren Eigentümerinnenstellung der Republik Österreich werden in der BIG zudem die Regeln des Bundes-Public Corporate Governance Kodex befolgt.

5. b) Sowohl die Geschäftsführung als auch der Aufsichtsrat verfügen aufgrund langjähriger Erfahrung in verschiedenen Branchen und Funktionen sowie kontinuierlicher Weiterbildung und den Besuch einschlägiger Veranstaltungen über umfassendes Fachwissen im Bereich der Unternehmensführung.
- 10.1.2.2 **Angabepflicht GOV-2 – Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte, mit denen sich die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens befassen**

Informationen über wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen

26. a) Die erstmalig im Jahr 2024 nach den ESRS identifizierten wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen wurden in ihrer finalen Version im Berichtszeitraum durch die Abteilungen Energie und Nachhaltigkeit sowie Risikomanagement im Rahmen der Erstellung der Nachhaltigkeitsberichtserklärung gesammelt an die zuständige Geschäftsführung übermittelt. Des Weiteren wurden im Zuge der halbjährlichen Risikoberichtserstattung an die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat die wesentlichen IROs berichtet. Die Fortschritte über Maßnahmen wie das Dekarbonisierungsprogramm, die Photovoltaik-Initiative oder das Holistic Building Program (HBP) werden regelmäßig an die zuständige Geschäftsführung kommuniziert, welche im Bedarfsfall an den Aufsichtsrat berichtet. An dieser Stelle sei angemerkt, dass es sich bei diesen Maßnahmen nicht um ESRS-konforme Aktionspläne handelt. Maßnahmen wurden bereits vor der Veröffentlichung der ESRS konzipiert und gestartet.

Berücksichtigung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen

26. b) Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat berücksichtigen die Auswirkungen, Risiken und Chancen bei der Überwachung der Strategie des Unternehmens, bei seinen Entscheidungen über wichtige Transaktionen und bei seinem Risikomanagementverfahren. Im Zusammenhang mit An- und Verkäufen werden die relevanten IROs anhand einer Due-Diligence-Prüfung und einer KYC-Prüfung berücksichtigt. Mögliche Zielkonflikte im Zusammenhang mit wesentlichen IROs werden immer mitgedacht, aber noch nicht explizit analysiert und quantifiziert.

Die interne Revision prüft regelmäßig die operative Effektivität der Funktionsfähigkeiten des Risikomanagements und berichtet an die Geschäftsführung sowie an den Prüfungsausschuss und an den gesamten Aufsichtsrat.

Im Rahmen des Risikomanagementsystems im BIG Konzern ist die Steuerung von Chancen und Risiken bereits seit mehreren Jahren implementiert und etabliert worden. Das halbjährliche Risikomanagementberichtsweisen an die zuständige Geschäftsführung und den Aufsichtsrat wurde bereits 2023 um einen ESG-Risikoradar erweitert, der die wesentlichen Auswirkungen, Chancen und Risiken des BIG Konzerns umfasst.

26. c) Die wesentlichen IROs wurden im Rahmen der Erstellung der Nachhaltigkeitsberichtserklärung gesammelt an die Geschäftsführung übermittelt. Zudem fanden sie im Risikobericht der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats Berücksichtigung. Für eine Liste der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen siehe ESRS 2 Angabepflicht SBM-3 Absatz 48 Buchstabe a.

10.1.2.3 **Angabepflicht GOV-3 – Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme**

29. Von besonderer Bedeutung, um die Performance der BIG im Bereich der Nachhaltigkeit quantifizierbar zu machen, sind nachvollziehbare und messbare Zielgrößen. Wichtige Themen für eine klimaneutrale, zirkuläre und diverse Gesellschaft der Zukunft werden in den Vergütungszielen adressiert. Grundsätzlich gibt es zwei wesentliche Bestandteile: einerseits Jahresziele, um kurzfristige Orientierung zu geben, und andererseits Dreijahresziele, um langfristiges strategisches Vorgehen zu unterstützen.

Diese Ziele werden vom Vergütungsausschuss an die Geschäftsführung weitergegeben und von dieser strategisch an verschiedene Abteilungen delegiert.

1. Einjahresziele (Geschäftsjahr 2024)

Die Einjahresziele gliedern sich zu gleichen Teilen in finanzielle und ESG-bezogene Komponenten, sodass die Gesamtzielerreichung ein ganzheitliches Bild der unternehmerischen Leistung vermittelt:

- ESG-Ziele (50 % mit einer Zielerreichung von 0 bis 100 %)
 - **Konzept (Anmerkung: nicht als Konzept im Sinne der ESRS zu verstehen) für CO₂-Kompensation:** Erstellung eines Konzepts zur Kompensation der verbleibenden CO₂-Emissionen des BIG Konzerns, basierend auf einer Analyse von mindestens drei Varianten. Dabei sind die Kosten-Nutzen-Relation und die Skalierbarkeit für das gesamte Portfolio darzustellen.

- **Auswahl und Einführung eines ESG-Ratings:** Prüfung relevanter ESG-Rating-Anbietenden in Bezug auf die spezifischen Anforderungen des BIG Konzerns und Umsetzung eines erstmaligen Ratings mit dem am besten geeigneten Anbietenden.

Diese Konfiguration fördert die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens. Die klar definierten Gewichtungen (50 % Finanzen/50 % ESG) und Zielerreichungsbereiche (0–110 % bzw. 0–100 %) stellen Transparenz, Planbarkeit und Verbindlichkeit sicher.

2. Dreijahresziele

Neben den jährlich festgelegten Zielen existiert ein mehrjähriges Vergütungssystem, das langfristige strategische Schwerpunkte setzt. Die Dreijahresziele teilen sich in finanzielle Ziele (70 %) und ESG- bzw. sonstige Ziele (30 %) auf:

Geschäftsjahre 2023–2025

■ **Ökologische Kriterien – Projektplanung**

Die Beurteilung erfolgt im Ermessen des Vergütungsausschusses und umfasst insbesondere:

- Berücksichtigung von ESG-Kriterien bei der Projektplanung sowie im internen Genehmigungsprozess; eine entsprechende Beurteilung ökologischer Effekte hat neben klassischen wirtschaftlichen Parametern im Einklang mit der Strategie bei jedem Projekt verpflichtend zu erfolgen (Gewichtung: 50 %).

■ **ESG-Reporting**

- Adaptierung des internen Berichtswesens auf unterschiedlichen Ebenen (z.B. Management Reporting, AR Berichte) hin zu einem integrierten Reporting, welches neben klassischen finanziellen Daten und KPIs auch ESG-Kennzahlen berücksichtigt (Gewichtung: 50 %).

Geschäftsjahre 2024–2026

■ **ESG- & sonstige Dreijahresziele**

Die Beurteilung erfolgt im Ermessen des Vergütungsausschusses und umfasst insbesondere:

- CO₂-Neutralität bis 2026 in der eigenen Organisation (Gewichtung: 50 %): Reduktion der Scope 1-, Scope 2- und Scope 3-Emissionen bis hin zur vollständigen CO₂-Neutralität. Verbleibende Emissionen können über Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Dieses Ziel betrifft die eigene Organisation im Sinne des Umweltmanagementsystems und wurde nicht unter Rücksichtnahme der E1-Anforderungen an THG-Emissionsreduktionsziele erstellt. Diese Spezifizierung soll gegebenenfalls noch nachgeholt werden, um ESRS-konform zu sein.
- Einführung und Verbesserung des Customer Satisfaction Index (CSI) (Gewichtung: 50 %): Implementierung eines konzernweiten CSI mit erstmaliger Messung der Nutzer*innenzufriedenheit im Jahr 2024. Für die volle Zielerreichung ist bis zur Folgerhebung im Jahr 2026 eine Verbesserung des CSI-Ergebnisses nachzuweisen.

Aus den oben genannten Unternehmenszielen werden anschließend abteilungs- und bereichsspezifische Zielsetzungen abgeleitet. Diese fließen in unterschiedlicher Ausprägung in das Vergütungssystem der jeweiligen Abteilungsleiter*innenebene ein und werden von dort weiter auf die Mitarbeitenden heruntergebrochen. So entsteht eine durchgängige Verknüpfung aller ESG- und Finanzziele über sämtliche Hierarchiestufen hinweg. Jede Führungskraft ist dafür verantwortlich, die relevanten Ziele an ihr Team weiterzugeben und deren Umsetzung zu begleiten. Auf diese Weise werden die übergreifenden Unternehmensziele in die tägliche Arbeitspraxis integriert und gleichzeitig ein einheitlicher Anreizrahmen geschaffen.

Diese mehrdimensionale Struktur der Vergütungsziele trägt den vielfältigen Anforderungen an ein modernes Unternehmen Rechnung. Sie stellt sicher, dass finanzielle Kennzahlen und langfristige Wertsteigerung mit wesentlichen Aspekten einer klimaneutralen, zirkulären und divers aufgestellten Zukunft in Einklang gebracht werden. Somit fließen sowohl betriebswirtschaftliche Belange als auch ökologische und soziale Handlungsfelder in das Vergütungssystem ein und sorgen für einen verlässlichen Orientierungsrahmen für sämtliche Führungskräfte.

Dem Vergütungsausschuss obliegt im Zusammenhang mit der Festsetzung der variablen Entgeltbestandteile der Geschäftsführung die Erstellung von Zielvorgaben an die Geschäftsführung, der Abschluss von Zielvereinbarungen mit der Geschäftsführung sowie die Beurteilung des Erreichungsgrades von Prämien- und Zielvorgaben an die Geschäftsführung. Im Rahmen dieses Teils seiner Tätigkeit kommt ihm auch die Entscheidungsbefugnis (Genehmigungsbefugnis) zu.

E1 (Klimawandel): Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 GOV-3 – Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme

13. Es existieren aktuell keine ESRS-konformen, klimabezogenen Vergütungsziele. Bei den existierenden Erwägungen handelt es sich um rein qualitative Ziele. Das Ziel der CO₂-Neutralität bis 2026 in der eigenen Organisation (wie unter Absatz 29 beschrieben) erfüllt die ESRS-Anforderungen an THG-Emissionsreduktionsziele noch nicht. Die Formulierung des Ziels geschah bereits im Jahr 2023 und wird gegebenenfalls noch angepasst. Im Rahmen der Aufsichtsratsziele hat die Geschäftsführung den Auftrag, bis Ende 2025 ein ESG-Managementberichtsweisen aufzubauen, welches an das finanzielle Berichtsweisen angelehnt ist. Im Rahmen dieser Ausarbeitung wird auch ein Klima-Übergangsplan entstehen, mit der Zielsetzung eines gesamthafter Reduktionspfads im Vordergrund. Dieser soll schließlich Einzug in das Vergütungssystem des BIG Konzerns finden.

10.1.2.4 Angabepflicht GOV-4 – Erklärung zur Sorgfaltspflicht

32. Die Sorgfaltspflicht ist jenes Verfahren, mit dem der BIG Konzern ermittelt, wie er mit den tatsächlichen und potenziellen negativen Auswirkungen auf die Umwelt und die Menschen im Zusammenhang mit seiner Geschäftstätigkeit umgeht, sie verhindert, mindert und darüber Rechenschaft ablegt. Dieser Prozess wird in den internationalen Instrumenten der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen beschrieben. Informationen betreffend die Erfüllung der Sorgfaltspflicht in Bezug auf Nachhaltigkeitsaspekte findet sich in folgenden Abschnitten der Nachhaltigkeitserklärung:

Kernelemente der Sorgfaltspflicht	Absätze in der Nachhaltigkeitserklärung
a) Einbindung der Sorgfaltspflicht in Governance, Strategie und Geschäftsmodell	ESRS 2 GOV-2 26. a), b); ESRS 2 GOV-3 29., a), b), c), d), e); ESRS 2 SBM-3 48. a), b)
b) Einbindung betroffener Interessenträger in alle wichtigen Schritte der Sorgfaltspflicht	ESRS 2 SBM-2 45. a) i.-v.
c) Ermittlung und Bewertung negativer Auswirkungen	ESRS 2 IRO-1 53. a), e), g)
d) Maßnahmen gegen diese negativen Auswirkungen*	E1-3, E3-2, E4-3, E5-2, S1-4, S2-4, S4-4
e) Nachverfolgung der Wirksamkeit dieser Bemühungen und Kommunikation*	E1-4, E3-3, E4-4, E5-3, S1-5, S2-5, S4-5

* Die Auflistung bedeutet nicht, dass es zu besagtem Thema tatsächlich Maßnahmen oder Ziele für die Nachverfolgung der Wirksamkeit gibt, sondern lediglich, dass eine Angabe gemacht wurde.

10.1.1.1 Angabepflicht GOV-5 – Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung

Umfang, Hauptmerkmale und Bestandteile

36. a) Im Rahmen des konzernweiten Risikomanagementprozesses finden halbjährlich Risikoworkshops mit allen Risk Ownern statt. Hierbei werden sowohl Chancen als auch Risiken identifiziert, bewertet, analysiert und geeignete Maßnahmen zur Chancensteigerung bzw. Risikoreduktion abgeleitet. Als wesentlicher Input für die Nachhaltigkeitsberichterstattung werden hierbei auch die Auswirkungen, Risiken und Chancen gemäß der doppelten Wesentlichkeitsanalyse seit 2023 behandelt. Darüber hinaus werden durch halbjährlich tagende Risikomanagement-Committees mit den maßgeblichen risikotragenden Unternehmenseinheiten Risiken und Chancen gesteuert sowie Risikotransparenz und Risikoverständnis in der Unternehmenskultur gestärkt. Durch eine regelmäßige Berichterstattung an die Geschäftsführung und an den Aufsichtsrat wird sichergestellt, dass mögliche Unsicherheiten in den wesentlichen Entscheidungsprozessen mitberücksichtigt werden. Das Top-Management ist somit in risikorelevante Entscheidungen eingebunden.

Zur Sicherstellung der Datenqualität und Nachvollziehbarkeit der Nachhaltigkeitsberichterstattung wurde ein internes Kontrollverfahren im Berichtsprozess implementiert. Hierbei werden relevante Kennzahlen strukturiert dargestellt sowie Prozesse, Berechnungsmethoden, definierte Kontrollen und Zuständigkeiten klar festgelegt.

Verwendeter Ansatz zur Risikobewertung

36. b) Die identifizierten Risiken werden nach Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadensausprägung bewertet und priorisiert.

Ermittelte Risiken und Minderungsstrategien und Kontrollen

36. c) In Bezug auf das Verfahren der Nachhaltigkeitsberichterstattung wurden Risiken bei der Berechnung der Kennzahlen identifiziert.

- Teilweise mussten aufgrund noch nicht vorhandener Datengrundlage Parameter geschätzt, hergeleitet und hochgerechnet werden. Dadurch könnte die Genauigkeit und Verlässlichkeit einzelner Parameter beeinträchtigt werden.
- Des Weiteren besteht das Risiko einer fehlerhaften Berechnung der Kennzahlen. Eine unvollständige, ungenaue oder inkonsistente Datenbasis sowie Modellierungsfehler können zu erheblichen Abweichungen zwischen den berichteten und tatsächlichen Werten führen.

Folgende Maßnahmen wurden ergriffen, um Risiken zu minimieren:

- Einführung eines internen Kontrollsystems im Zusammenhang mit der Nachhaltigkeitsberichterstattung
- Offenlegung der zugrundeliegenden Annahmen und Methoden
- Regelmäßige Validierung und Überprüfung der Schätzungen durch interne Expert*innen und externe Prüfende
- Fortlaufende Überprüfung und Anpassung der Schätzungs- und Hochrechnungsverfahren basierend auf neuen Erkenntnissen und einer verbesserten Datengrundlage

36. d) Die Ergebnisse der Risikobewertung und internen Kontrollen werden systematisch in die relevanten internen Funktionen und Prozesse der Nachhaltigkeitsberichterstattung integriert. Im Rahmen der Berichterstattung wurden die Mitarbeitenden gezielt sensibilisiert, um ein einheitliches Verständnis in Hinblick auf die Sicherstellung der notwendigen Datenqualität und Nachvollziehbarkeit der Methodik und Kennzahlen zu gewährleisten. Zudem unterstützt der weitere Ausbau der automatisierten Datenerhebung und -verarbeitung die Datenqualität und -integrität.

Zur Qualitätssicherung wurden klare Kontrollschritte implementiert, die sicherstellen, dass die erhobenen Daten präzise und nachvollziehbar sind. Die Erstellung des internen Kontrollverfahrens wurde dabei von der internen Revision begleitet. Die systematische Verankerung dieser Kontrollmechanismen stellt sicher, dass die Nachhaltigkeitsberichterstattung den regulatorischen Anforderungen entspricht und ein konsistentes Reporting gewährleistet wird.

36. e) Die Ergebnisse der Risiken im Zusammenhang mit der Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie die Umsetzung interner Kontrollmaßnahmen werden im Rahmen der laufenden Jours Fixes zwischen den Abteilungen Energie und Nachhaltigkeit sowie Risikomanagement behandelt. Die Geschäftsführung wird hierbei regelmäßig über wesentliche Entwicklungen, identifizierte Risiken sowie Maßnahmen zur Risikominimierung informiert.

10.1.3 Strategie

10.1.3.1 Angabepflicht SBM-1 – Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette

Bedeutende Dienstleistungen und Kundengruppen sowie Informationen zu Märkten und Arbeitnehmer*innen

40. a) Der BIG Konzern zählt zu den größten Immobilieneigentümern in Österreich und verantwortet ein Portfolio von rund 2.000 Liegenschaften und Grundstücken mit einem Fair Value von über EUR 18 Mrd. zum 31.12.2024. Dazu gehören vorwiegend Bildungsbauten wie Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien, aber auch Büro- und Wohnimmobilien. Ergänzend bietet der Konzern Dienstleistungen in der Auftragsvergabe, im Bau- und Projektmanagement, im Objekt & Facility Management sowie in der Projektentwicklung an. Sein Hauptmarkt ist Österreich; daneben wird eine beginnende Internationalisierung vorangetrieben, die sich bislang auf den deutschen Markt konzentriert. Zu den wichtigsten Kund*innen zählen österreichische Universitäten sowie das Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung (BMBWF). Im Jahr 2024 beschäftigte der Konzern 1.243 Mitarbeitende, allesamt in Österreich. Es bestehen keine Verbote für das Angebotsportfolio des BIG Konzerns.

Auf strategischer Ebene setzt sich der BIG Konzern gemeinsam mit seiner Eigentümerin, der Österreichischen Beteiligungs AG (ÖBAG), vier wesentliche Schwerpunkte: Wachstum, Internationalisierung, CO₂-Reduktion und eine weiterführende Professionalisierung. Diese bilden die Basis für die künftige Ausrichtung des Unternehmens

und sind eng mit der Mission „Wert für Generationen“ verknüpft. Das „Zukunftsbild 2027“ mit seinen sieben Zukunftsthemen zeigt dabei zentrale Handlungsfelder bis 2027 auf. ESG-Aspekte sind tief in das Geschäftsmodell und die Wertschöpfungskette eingebettet, angefangen bei nachhaltigen Bau- und Sanierungskonzepten bis hin zum langfristigen Betrieb und Objekt & Facility Management der Immobilien. Durch die enge Verzahnung von wirtschaftlicher Stabilität und gesellschaftlicher Verantwortung ist sichergestellt, dass Chancen, Risiken und Auswirkungen frühzeitig erkannt und adäquat behandelt werden können.

Da ein großer Teil des Portfolios aus öffentlichen Bildungseinrichtungen besteht, ist die Verpflichtung zu Nachhaltigkeit und gesellschaftlichem Mehrwert fest im Selbstverständnis des BIG Konzerns verankert. Führungs- und Mitarbeitenebene bearbeiten die Strategie daher stetig weiter, um aktuellen Entwicklungen wie fortschreitender Digitalisierung, steigenden Umwelt- und Klimaschutzanforderungen sowie veränderten Marktgegebenheiten gerecht zu werden. Auf diese Weise entsteht ein ganzheitlicher Handlungsrahmen, der das Unternehmen nicht nur langfristig wirtschaftlich erfolgreich, sondern zugleich nachhaltig und verantwortungsvoll agieren lässt.

Nachhaltigkeitsziele

40. e) Das wichtigste Nachhaltigkeitsziel des BIG Konzerns ist aktuell die im Einklang mit dem österreichischen Klimaneutralitätsziel stehende Dekarbonisierung des Bestandsportfolios bis 2040. Hierbei gilt der Fokus dem Energieverbrauch der vermieteten Gebäude. Dieser soll sukzessive mit CO₂-armen Technologien bewerkstelligt werden. Der Tausch der Heizmedien und die thermische Sanierung stehen dabei im Vordergrund. Konkrete Angaben zu THG-Emissionsreduktionszielen inklusive der dafür notwendigen Maßnahmen liegen aktuell noch nicht oder zumindest nicht ESRS-konform vor und werden in den kommenden Jahren ausgearbeitet und angepasst.
40. f) Im Fokus stehen Maßnahmen, die über die reguläre Instandhaltung hinausgehen und zu einer direkten CO₂-Einsparung oder mittelbar durch Steigerung der Energieeffizienz zu einer CO₂-Einsparung des Objekts führen. Die Maßnahmen beschränken sich nicht auf einzelne Assetklassen, sondern betreffen alle Gebäude im Eigentum von BIG und ARE.

Zusammenspiel mit Unternehmensstrategie und wichtigste Herausforderungen in der Zukunft

40. g) Die strategischen Eckpfeiler des BIG Konzerns sind in sieben Zukunftsthemen begründet, von denen sechs Nachhaltigkeitsaspekte betreffen, welche die wesentlichen IROs berücksichtigen. Nachhaltige Schwerpunkte sind somit in der allgemeinen Unternehmensstrategie verankert:
- **Stabilisierung des Kerngeschäfts in einem dynamischen Umfeld**

Kerngeschäft langfristig stärken: Das Kerngeschäft (Bewirtschaftung von Immobilien) wird verantwortungsbewusst gestärkt und ESG-Bestrebungen kundenzentrisch weiterentwickelt. Um die schnell wechselnden Kund*innenbedürfnisse und die Kund*innenzufriedenheit besser zu verstehen und dadurch relevante Maßnahmen für die kundenzentrierte Stärkung des Kerngeschäfts ableiten zu können, wurde im Berichtsjahr 2024 ein Customer Satisfaction Index (CSI) für die unterschiedlichen Kund*innensegmente und Dienstleistungsangebote des BIG Konzerns erhoben. Zur Weiterentwicklung des Kerngeschäfts und somit Steigerung des CSI werden im Folgejahr zielgerichtete Maßnahmen erarbeitet und in Folge auch umgesetzt.
 - **Reaktionsfähigkeit der Organisation**

Organisation & Kultur: Um den gestiegenen Anforderungen im wirtschaftlichen Umfeld gerecht zu werden, muss die konzernweite Zusammenarbeit und Agilität des Konzerns erhöht werden, um Know-how bestmöglich einzusetzen. Hierbei spielt die Weiterentwicklung der Organisationskultur eine wichtige Rolle. So wurden im Berichtsjahr 2024 unter anderem unter Berücksichtigung von Interessen und Standpunkten der Arbeitskräfte Core Values für die Führungskräfte des BIG Konzerns erarbeitet. In weitere Folge wird in Form eines „270°-Feedbacks“ die Einhaltung dieser Core Values geprüft-, und Führungskräften werden zielgerichtete Weiterentwicklungen angeboten.
 - **Wettbewerb um die besten Köpfe**

Arbeitgeberattraktivität: Die Stärkung der Arbeitgebermarke ist essenziell, um ein attraktiver Arbeitgeber für die relevanten Talente von morgen zu werden. Dazu hat der BIG Konzern im Berichtsjahr eine neue Arbeitgebermarke unter Einbindung der eigenen Arbeitskräfte geschaffen, welche mittlerweile auch extern ausgerollt und kommuniziert wird.

- **Vorsprung durch Wissen**

Nachhaltig & innovativ: Um die Nachhaltigkeitsexpertise innerhalb des Konzerns zu steigern, muss sich der BIG Konzern mit den relevantesten Themen beschäftigen. Dazu wird es notwendig sein, den Konzern mit anderen Unternehmen, Initiativen und Forschungseinrichtungen zu vernetzen, um den Wissensaustausch zu intensivieren. Einige solcher Kooperation sind bereits im Gange, wie beispielsweise die Teilnahme an der „Co-Creation“ Plattform VERBUND X Accelerator. Zusätzlich ist im Berichtsjahr 2024 die Etablierung eines systematischen Innovation Managements im BIG Konzern angelaufen, mit dem Ziel, die Weiterentwicklung der BIG im Bereich Nachhaltigkeit, Digitalisierung etc. strukturiert zu beschleunigen.

- **Bestand zukunftssicher erhalten**

Dekarbonisierung: Der BIG Konzern verfolgt das Ziel, bis 2040 CO₂-neutral in allen Tätigkeiten zu agieren (Anmerkung: Dies stellt kein THG-Emissionsreduktionsziel im Sinne der ESRS dar). Dazu müssen alle Kernaktivitäten sowie auch interne Prozesse dekarbonisiert werden. Der größte Fokus liegt hierzu aktuell in der Dekarbonisierung des Bestandportfolios durch Senkung der Energieverbräuche bzw. Erhöhung der Energieeffizienz.

- **Daten und Kapital**

IT & Daten: Die IT-Infrastruktur, einschließlich der verwendeten Systeme und Datenbankmanagementsysteme, soll auf einen zeitgemäßen Standard vereinheitlicht werden. Hierzu laufen bereits mehrere Maßnahmen im Unternehmen, wie z.B. die Implementierung einer zeitgemäßen ERP-Software oder der Umstieg auf die Plattform Microsoft 365.

Die über die Jahre identifizierten und im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse spezifizierten Nachhaltigkeitsaspekte sind somit integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie. Sämtliche Unternehmensziele und Maßnahmenpakete berücksichtigen ESG-Belange implizit. Die Nachhaltigkeitsstrategie ist als dynamisches und ganzheitliches Konzept im Zusammenspiel mit der Unternehmensstrategie zu verstehen und kein eigenständiges und davon losgelöstes Maßnahmen- und Zielprogramm.

Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette

42. a-c) Im Rahmen seines Geschäftsmodells agiert der BIG Konzern als Full-Service-Anbieter über den gesamten Lebenszyklus von Immobilien hinweg. Dies umfasst sowohl die Planung und Umsetzung von Neubau- und Sanierungsprojekten als auch die anschließende Vermietung, Verwaltung, Instandhaltung und mögliche Verwertung der Objekte. Der Kernnutzen für Kund*innen – insbesondere für den Bund, vertreten durch das Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung (BMBWF), das Bundesministerium für Inneres (BMI), das Bundesministerium für Justiz (BMJ) und das Bundesministerium für Finanzen (BMF) sowie für Universitäten und private Mieter*innen – liegt in der Bereitstellung hochwertiger Räumlichkeiten in unterschiedlichen Nutzungssegmenten. Gleichzeitig profitieren auch andere Stakeholder wie Gemeinden oder private Dritte von der breiten Leistungs- und Servicepalette, die sowohl die finanzielle Stabilität des Portfolios als auch die langfristige Wertsteigerung der Immobilien sichert.

Im Rahmen des Baumanagements für Neubauprojekte und Generalsanierungen sowie bei Instandhaltungs- und Betriebsführungsmaßnahmen werden Aufträge in unterschiedlichsten Volumina vergeben oder intern abgewickelt. Neubauten und Generalerneuerungen werden auch von Generalunternehmern realisiert, die für sämtliche Projektphasen verantwortlich zeichnen. Die wichtigsten Eingangsressourcen sind dabei Baumaterialien, Energie sowie Dienstleistungen. Stahl- und Betonprodukte stellen in Neubau- und Generalsanierungsprojekten die mengenmäßig größte Materialgruppe dar, gefolgt von Schüttung, Rollierung und Estrichen. Eine Auswertung der OI3-Indikatoren von 30 Projekten (Neubau und Sanierung) seit 2020 belegt, dass diese Stoffe in Summe über 90 % der eingesetzten Masse ausmachen. Die Erfassung erfolgt dabei nach der Bilanzgrenze 3 gemäß IBO-Definition, sodass die Materialmengen möglichst umfassend berücksichtigt werden.

Der BIG Konzern stellt Räumlichkeiten für unterschiedlichste Zwecke bereit, wobei das Hauptaugenmerk auf Bildungsimmobilien liegt. Zusätzlich werden Büro- und Wohnflächen entwickelt und vermarktet, um den Bedürfnissen des freien Markts gerecht zu werden. Die Leistungen umfassen das gesamte Spektrum von Baumanagement, Vermietung und Verwaltung bis hin zur Verwertung. Dadurch entsteht für Kund*innen sowie Investor*innen ein Mehrwert: Nutzer*innen profitieren von ganzheitlichen Lösungen, während Investor*innen auf ein diversifiziertes, langfristig ausgerichtetes Portfolio setzen können.

Der eigene Betrieb des BIG Konzerns erstreckt sich vom Projektstart über die Planungsbegleitung und Bauabwicklung bis zur umfassenden Bewirtschaftung und Verwertung von Immobilien. In der vorgelagerten Wertschöpfungskette dominieren bauliche Aktivitäten, unter anderem Beschaffung von Rohstoffen, Produktion und Transport von Baumaterialien, Energieeinsatz auf den Baustellen und Entsorgung von Abfällen. Wichtige Lieferanten sind in erster Linie große Baukonzerne Österreichs, die als General- oder Subunternehmer für verschiedene Projektabschnitte verantwortlich sind. Zudem vergibt der BIG Konzern nahezu ausschließlich Leistungen an Unternehmen im Europäischen Wirtschaftsraum (>99 %). Die nachgelagerte Wertschöpfungskette umfasst den Betrieb vermieteter und verkaufter Objekte. Hier spielt insbesondere der Einsatz von Strom und thermischer Energie eine entscheidende Rolle für den laufenden Betrieb der Immobilien. Als primäre Kund*innen sind die österreichischen Universitäten und das Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung (BMBWF) zu nennen; darüber hinaus bedienen die ARE und ihre Tochtergesellschaft ARE Development auch den privaten Markt.

10.1.3.2 Angabepflicht SBM-2 – Interessen und Standpunkte der Interessenträger

45. a) i. Wichtige Stakeholder des BIG Konzerns sind vor allem diejenigen, die mit der Verwaltung, Entwicklung und Nutzung der Immobilien zu tun haben sowie alle, die von den Aktivitäten der BIG betroffen sind oder diese beeinflussen können. Dazu zählen eine Vielzahl interner und externer Stakeholder. Zu den internen Stakeholdern zählen beispielsweise die Eigentümerin ÖBAG, die Mitarbeitenden und der Betriebsrat. Externe Stakeholder sind beispielsweise Nutzer*innen (z.B. Schüler*innen, Studierende etc.), Mieter*innen wie das Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung (BMBWF), das Bundesministerium für Justiz (BMJ), das Bundesministerium für Inneres (BMI) und das Bundesministerium für Finanzen (BMF), Dienstleister sowie Fachleute aus Wissenschaft und Forschung.

45. a) ii. Einbeziehung und Kategorien der Stakeholder des BIG Konzerns:

Stakeholder	Stakeholder-Kategorie	Einbeziehung
Eigentümer und interne Gremien		
ÖBAG	Betroffene Stakeholder	Ja
Nachhaltigkeitsbeirat	Betroffene Stakeholder	Ja
Betriebsrat	Betroffene Stakeholder	Ja
Eigene Mitarbeitende	Betroffene Stakeholder	Ja
Mieter		
Zentralstelle Bund (Ministerium)	Betroffene Stakeholder	Ja
Bund sonstige	Betroffene Stakeholder	Ja
Öffentliche sonstige	Betroffene Stakeholder	Ja
Privatsektor	Betroffene Stakeholder	-
Nutzer		
Nutzer (öffentlich)	Betroffene Stakeholder	Ja
Nutzer (privat)	Betroffene Stakeholder	Ja
Administrative Einheiten		
Städte/Gemeinden	Betroffene Stakeholder und Nutzer von Nachhaltigkeitsinformation	Ja
Magistrate et al.	Betroffene Stakeholder und Nutzer von Nachhaltigkeitsinformation	Ja
Dienstleister und Geschäftspartner		
Lieferanten/Produzenten	Betroffene Stakeholder	-
Baukonzerne/Ausführende	Betroffene Stakeholder	-
Bewertende	Betroffene Stakeholder	Ja
Architekten/Planende	Betroffene Stakeholder	-
Sonstige Berater (u.a. Berater im Energiebereich, Nachhaltigkeitsberater, Wirtschaftsprüfer)	Betroffene Stakeholder und Nutzer von Nachhaltigkeitsinformationen	Ja

Stakeholder	Stakeholder-Kategorie	Einbeziehung
Geldgeber		
Investoren	Nutzer von Nachhaltigkeitsinformation	-
Käufer	Betroffene Stakeholder und Nutzer von Nachhaltigkeitsinformation	-
Sonstige		
Medien	Nutzer von Nachhaltigkeitsinformation	-
Wissenschaft/Forschung	Nutzer von Nachhaltigkeitsinformation	Ja
Anrainer	Betroffene Stakeholder	Ja

45. a) iii. Die Kommunikation mit den jeweiligen Stakeholdergruppen erfolgt auf unterschiedlichen Kanälen. Dazu gehören persönliche Treffen wie Konferenzen, Workshops, Jours Fixes, Planungs- und Strategiebesprechungen, Informationsveranstaltungen oder auch Schulungen. Darüber hinaus werden kontinuierlich Online-Meetings und Einzelgespräche (z.B. Telefonate) abgehalten. Ein weiterer wichtiger Kanal, der in den letzten Jahren an Wichtigkeit gewonnen hat, ist Social Media (z.B. LinkedIn).
45. a) iv. Ziel der Stakeholder-Einbindung im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse war es, die Ergebnisse der internen Evaluierung wesentlicher Nachhaltigkeitsaspekte und die davon abgeleiteten IROs zu diskutieren und zu validieren. Im Rahmen von ausgewählten Projekten werden Mieter*innen bereits in den Planungsprozess einbezogen.
45. a) v. Berücksichtigung relevanter Themen

Stakeholder	Berücksichtigung relevanter Themen
Eigentümer und interne Gremien	
ÖBAG	Die ÖBAG erstellt strategische Konzernvorgaben, an denen sich der BIG Konzern orientiert.
Nachhaltigkeitsbeirat	Die Ergebnisse des halbjährlich tagenden Nachhaltigkeitsbeirats fließen in die Strategieentwicklung und die Projekte des Konzerns ein.
Betriebsrat	Der Betriebsrat ist mit der Personalabteilung und der Geschäftsführung in enger Abstimmung zu Themen rund um Personal, Strategie und Standorte.
Eigene Mitarbeitende	Die Mitarbeitenden werden auf verschiedene Weise eingebunden. Bei arbeitsspezifischen Anliegen können sie sich an die Abteilung Personal und Organisation, sowie den Betriebsrat wenden. Diverse Veranstaltungen wie After-Work-Treffen, das Sommerfest, Sportevents, Dialogformate (direkt/digital), der Welcome Day sowie weitere Angebote wie das Buddy-System oder Schulungsmaßnahmen bieten Gelegenheiten für Austausch und die Einbringung von Ideen. Im Unternehmensportal werden zudem regelmäßig aktuelle Informationen zu Themen wie Bautätigkeiten, Events und anderen relevanten Themen bereitgestellt.
Mieter	
Zentralstelle Bund (Ministerium)	Die gewonnenen Erkenntnisse aus Besprechungen fließen in die Planung und Umsetzung von Maßnahmen ein.
Bund sonstige	Die aus den Gesprächen gewonnenen Erkenntnisse fließen in die weitere Planung und Umsetzung von Maßnahmen ein.
Öffentliche sonstige	Die Gespräche ermöglichen eine Priorisierung von Maßnahmen, beispielsweise in den Bereichen Dekarbonisierung, Photovoltaik und Heizungsaustausch, und fließen in die weitere Planung und Umsetzung von Maßnahmen ein.
Nutzer	
Nutzer (öffentlich)	Aus den besprochenen Themen ergeben sich teilweise konkrete Projektvorgaben.
Nutzer (privat)	Aus den besprochenen Themen ergeben sich teilweise konkrete Projektvorgaben.

Stakeholder	Berücksichtigung relevanter Themen
Administrative Einheiten	
Städte/Gemeinden	Aus den besprochenen Themen ergeben sich teilweise konkrete Projektvorgaben.
Magistrate et al.	Aus den besprochenen Themen ergeben sich teilweise konkrete Projektvorgaben.
Dienstleister und Geschäftspartner	
Bewertende	Die Resultate von Bewertungsabstimmungen sowie Abstimmungen zu Themen wie Nachhaltigkeit und Instandhaltung fließen in die Gutachten ein.
Sonstige Berater (u.a. Berater im Energiebereich, Nachhaltigkeitsberater, Wirtschaftsprüfende)	Potenziale werden evaluiert und die Ergebnisse in die Optimierung von Prozessen und die Weiterentwicklung der Strategie integriert.
Sonstige	
Wissenschaft/Forschung	Die behandelten Themen tragen zum Erkenntnisgewinn und zur Weiterentwicklung von Konzepten und Standards sowie Pilotprojekten bei und fließen in die Überlegungen und Planungen weiterer Projekte ein.
Anrainer	Soweit möglich, werden die Anliegen der Anrainer bei Bauvorhaben berücksichtigt.

45. b) Das Unternehmen führt regelmäßig Analysen durch, um die Interessen und Standpunkte seiner wesentlichsten Interessenträger im Hinblick auf Strategie und Geschäftsmodell zu erfassen und zu verstehen. Dazu gehören beispielsweise Gespräche mit öffentlichen Auftraggebern wie dem Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung, Kooperationen mit Universitäten sowie der Austausch mit privaten Mieter*innen und Investoren. Darüber hinaus wurde 2024 eine CSI-Analyse durchgeführt. Es wurden Vertragspartner und Infrastrukturverantwortliche befragt. Je nach Art der Liegenschaft fallen unter Vertragspartner*innen (Vize-)Rektorate, Spitzenbeamte*innen in diversen Ministerien, Bildungsdirektionen und im Falle der Wohnungen private Wohnungsmieter*innen. Zu den Infrastrukturverantwortlichen gehören beispielsweise Objektbetreuer*innen, Property Manager und Hausmeister*innen. In der Umfrage wurden die Themenbereiche Servicequalität, Kommunikation, Mitarbeitendenkompetenz & Freundlichkeit, ESG-Konformität und im Falle der ARE auch noch objektspezifische Fragen gestellt. Die gewonnenen Erkenntnisse fließen in die Wesentlichkeitsanalyse und die laufenden Sorgfaltspflichten ein (siehe Angabepflicht IRO-1). Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die relevanten Stakeholder-Interessen wie etwa Anforderungen an Nachhaltigkeit, Qualitäts- und Sicherheitsstandards oder finanzielle Aspekte frühzeitig erkannt und in strategische Entscheidungen, Bauvorhaben sowie Betriebs- und Serviceprozesse integriert werden.
45. c) i. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der Interessen und Standpunkte verschiedener Interessenträger hat der BIG Konzern bisher keine grundlegenden Anpassungen seiner Strategie oder seines Geschäftsmodells vorgenommen. Da es sich bei diesem Bericht um die erste Veröffentlichung in dieser Form handelt, liegt kein vorhergehender Berichtszeitraum vor, auf dessen Basis konkrete Veränderungen dargestellt werden könnten. Künftige Entwicklungen und mögliche Anpassungen an die strategische Ausrichtung werden jedoch fortlaufend geprüft und – sofern erforderlich – in nachfolgenden Berichten transparent kommuniziert.
45. d) Die Geschäftsführung wird in regelmäßigen Jours Fixes mit der Stabstelle Energie und Nachhaltigkeit über die Zusammenarbeit und den Austausch mit den Interessenträgern informiert. Die Geschäftsführung berichtet dem Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen über diese Erkenntnisse. Dies erfolgt unter anderem durch interne Berichte, Präsentationen sowie Besprechungen, in denen die für das Unternehmen wesentlichen Interessen und Standpunkte erläutert werden. Es gibt hierfür keine standardisierten Prozesse. Grundsätzlich gibt es Abstimmungen im Anlassfall oder in den regelmäßigen quartalsweisen Sitzungen bzw. in der Aufsichtsratsklausur. So wird sichergestellt, dass die Entscheidungsträger*innen und Aufsichtsorgane Kenntnis von nachhaltigkeitsbezogenen Auswirkungen haben und diese frühzeitig in ihre strategischen und operativen Entscheidungen einfließen lassen können.

S1 (Arbeitskräfte des Unternehmens): Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 SBM-2 – Interessen und Standpunkte der Interessenträger

12. Die Mitarbeitenden des BIG Konzerns werden aktiv in die Entscheidungsprozesse eingebunden – entweder direkt oder durch ihre Vertretung im Betriebsrat. In jährlichen Zielgesprächen mit den Führungskräften haben Mitarbeitende die Möglichkeit, sowohl über ihre Zielerreichung als auch über individuelle Weiterbildungsmaßnahmen ihre Interessen und individuellen Standpunkte miteinfließen zu lassen. Im Einklang mit mehreren strategischen Zukunftsthesen haben die Mitarbeitenden im Rahmen verschiedener Online-Befragungen die Möglichkeit, ihre Meinungen und Einschätzungen zu Aspekten ihres Arbeitsalltags im BIG Konzern einzubringen. Der Betriebsrat übernimmt eine zentrale Rolle bei der Vertretung von Interessen, Standpunkten und Rechten der Arbeitskräfte, indem er wichtige Themen mit der Geschäftsführung und den Führungskräften des Konzerns abstimmt und den BIG Kollektivvertrag verhandelt. Ein regelmäßiger Austausch zwischen dem Betriebsrat und der Personalabteilung gewährleistet dabei eine kontinuierliche Zusammenarbeit und Abstimmung.

S2 (Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette): Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 SBM-2 – Interessen und Standpunkte der Interessenträger

9. Die Interessen, Standpunkte und Rechte der Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette wurden im relevanten Berichtszeitraum nicht direkt in die Strategie einbezogen; jedoch erkennt das Unternehmen die Relevanz dieses Themas an und wird künftige Möglichkeiten zur Berücksichtigung und Integration prüfen.

S4 (Verbraucher*innen und Endnutzer*innen): Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 SBM-2 – Interessen und Standpunkte der Interessenträger

8. Im Einklang mit der Zukunftsthese, das Kerngeschäft langfristig zu stärken, wurden im Rahmen der Erhebung des unternehmenseigenen Customer Satisfaction Index (CSI) auch private Wohnungsmieter*innen einbezogen, die zugleich Kund*innen und Endnutzer*innen sind. Diese Befragung bot den Verbraucher*innen und Endnutzer*innen die Möglichkeit, ihre Interessen und Standpunkte einzubringen. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fließen direkt in die Strategie und das Geschäftsmodell des BIG Konzerns ein, indem gezielte Maßnahmen zur Verbesserung der Kund*innenzufriedenheit abgeleitet werden.

Darüber hinaus wird im Einklang mit weiteren Zukunftsthesen, wie der langfristigen Stärkung des Kerngeschäfts sowie der nachhaltigen und innovativen Ausrichtung, eine aktive Einbindung der Mieter*innen und Nutzer*innen in den Bauprozess gewährleistet. Einzelne Nutzer*innen oder ihre Vertretungen, beispielsweise öffentliche Arbeitgeber, werden in mehreren Phasen der jeweiligen Projekte eingebunden. Ihre Perspektiven und Bedürfnisse werden systematisch in die Projektaktivitäten und Entscheidungen integriert.

Auf Wunsch und bei Bedarf bietet die BIG zudem die Möglichkeit eines gemeinsamen Partizipationsprozesses. Dieser ermöglicht es den Mieter*innen und Nutzer*innen, spezifische Anforderungen an Räume und Funktionen zu definieren, um deren Planung und Umsetzung bedarfsgerecht zu gestalten.

10.1.3.3 Angabepflicht SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

48. a) Folgende Tabelle beinhaltet die Erläuterung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen, die sich aus der Wesentlichkeitsanalyse ergeben:

Beschreibung	IRO	positiv / negativ	potenziell / tatsächlich	Wirkungshorizont: kurz-, mittel-, langfristig	Verbindung zum Geschäftsmodell oder der Wertschöpfungskette
E1 – Klimawandel					
Mientengang durch eingeschränkte Nutzbarkeit aufgrund von Gebäudeschäden (durch physische Klimarisiken)	Risiko	negativ	potenziell	kurzfristig	Betrifft vor allem die Planung, das Baumanagement, den Vertrieb (Vermietung und Verkauf), sowie die Instandhaltung und Instandsetzung.
Anstieg der physischen Klimarisiken kann zu Schäden an Gebäuden/Liegenschaften führen	Risiko	negativ	potenziell	langfristig	Betrifft vor allem die Planung, das Baumanagement, den Vertrieb (Vermietung und Verkauf), sowie die Instandhaltung und Instandsetzung.

Beschreibung	IRO	positiv / negativ	potenziell / tatsächlich	Wirkungshorizont: kurz-, mittel-, langfristig	Verbindung zum Geschäftsmodell oder der Wertschöpfungskette
Abwertung (Fair Value) durch Verletzung verschärfter Regularien (z.B. unzureichender Klassifizierung Energieeffizienz, EU-Taxonomie)	Risiko	negativ	potenziell	mittelfristig	Betrifft vor allem die Planung, das Baumanagement, den Vertrieb (Vermietung und Verkauf), sowie die Instandhaltung und Instandsetzung.
Risiko höherer Finanzierungskosten für nicht EU-Taxonomiekonforme Immobilien	Risiko	negativ	potenziell	mittelfristig	Betrifft vor allem die Planung, das Baumanagement, den Vertrieb (Vermietung und Verkauf), sowie die Instandhaltung und Instandsetzung.
Beitrag zur Veränderung des Klimas durch Ausstoß von THG-Emissionen durch die Nutzung fossiler Energie (Öl, Gas, Diesel, fossiler Anteil Fernwärme) im Portfolio	Auswirkung	negativ	tatsächlich	kurzfristig	Betrifft vor allem die Planung, das Baumanagement, den Vertrieb (Vermietung und Verkauf), sowie die Instandhaltung und Instandsetzung.
Beitrag zur Veränderung des Klimas durch Ausstoß von THG-Emissionen der eingesetzten Baumaterialien entlang der Lieferkette	Auswirkung	negativ	tatsächlich	kurzfristig	Betrifft vor allem die Planung, das Baumanagement, den Vertrieb (Vermietung und Verkauf), sowie die Instandhaltung und Instandsetzung.
Einschränkungen bei der Vermietung von Flächen aufgrund von Veränderung der Mindeststandards an Klimaschutz und Energieeffizienz	Risiko	negativ	potenziell	mittelfristig	Betrifft vor allem die Planung, das Baumanagement, den Vertrieb (Vermietung und Verkauf), sowie die Instandhaltung und Instandsetzung.
Erhöhter Energieverbrauch in Folge von geringer thermischer Qualität und/oder fehlender energieeffizienter Betriebsführung von Gebäuden	Auswirkung	negativ	tatsächlich	kurzfristig	Betrifft vor allem die Planung, das Baumanagement, den Vertrieb (Vermietung und Verkauf), sowie die Instandhaltung und Instandsetzung.
Ausbau von PV-Anlagen führt zu einem erhöhten erneuerbaren Energieanteil am Endenergieverbrauch	Auswirkung	positiv	tatsächlich	kurzfristig	Betrifft vor allem die Planung, das Baumanagement, den Vertrieb (Vermietung und Verkauf), sowie die Instandhaltung und Instandsetzung.
E3 – Wasser- und Meeresressourcen					
Effizientere Nutzung/Reduktion der Ressource Wasser im Portfolio, um sinkenden Grundwasserpegel und Wasserknappheit entgegenzuwirken	Auswirkung	positiv	potenziell	mittelfristig	Betrifft vor allem die Planung, das Baumanagement, den Vertrieb (Vermietung und Verkauf), sowie die Instandhaltung und Instandsetzung.
Überbeanspruchung von lokalen Trinkwasserressourcen z.B. durch ineffiziente Technik oder Bewässerung mit Trinkwasser	Auswirkung	negativ	tatsächlich	mittelfristig	Betrifft vor allem die Planung, das Baumanagement, den Vertrieb (Vermietung und Verkauf), sowie die Instandhaltung und Instandsetzung.
E4 – Biologische Vielfalt und Ökosysteme					
Zerstörung von Ökosystemen bei Abbau von Ressourcen im Ursprungsland, mit denen in weiterer Folge Baumaterialien produziert werden	Auswirkung	negativ	tatsächlich	kurzfristig	Betrifft insbesondere den Erwerb von Liegenschaften, die Planung, das Baumanagement, den Vertrieb (Vermietung und Verkauf), sowie die Instandhaltung und Instandsetzung.
Verlust von Biodiversität und Zerstörung von Lebensräumen durch Bodenversiegelung in der Bauphase	Auswirkung	negativ	potenziell / tatsächlich	kurzfristig	Betrifft insbesondere den Erwerb von Liegenschaften, die Planung, das Baumanagement, den Vertrieb (Vermietung und Verkauf), sowie die Instandhaltung und Instandsetzung.
E5 – Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft					
Erhöhte Entsorgungskosten für nicht recyclingfähige Materialien und umfangreichere gesetzliche Anforderungen im Abfallbereich	Risiko	negativ	potenziell	mittelfristig	Betrifft insbesondere den Erwerb von Liegenschaften, die Planung, das Baumanagement, den Vertrieb (Vermietung und Verkauf), die Instandhaltung und Instandsetzung, sowie die Entsorgung und Verwertung.
Höhere Kosten bei der Erstinvestition durch Einsatz nachhaltiger Baumaterialien (Recycelte Materialien, Naturmaterialien, nachwachsende Rohstoffe, etc.)	Risiko	negativ	potenziell	mittelfristig	Betrifft insbesondere den Erwerb von Liegenschaften, die Planung, das Baumanagement, den Vertrieb (Vermietung und Verkauf), die Instandhaltung und Instandsetzung, sowie die Entsorgung und Verwertung.

Beschreibung	IRO	positiv / negativ	potenziell / tatsächlich	Wirkungshorizont: kurz-, mittel-, langfristig	Verbindung zum Geschäftsmodell oder der Wertschöpfungskette
Wiederverwendung und Erhalt von Materialien können im Lebenszyklus wirtschaftlicher sein (keine Entsorgungskosten)	Chance	positiv	potenziell	mittelfristig	Betrifft insbesondere den Erwerb von Liegenschaften, die Planung, das Baumanagement, den Vertrieb (Vermietung und Verkauf), die Instandhaltung und Instandsetzung, sowie die Entsorgung und Verwertung.
Nicht-kreislauffähige Baurestmassen müssen deponiert werden und erhöhen den Anteil am Verbrauch von Primärrohstoffen	Auswirkung	negativ	tatsächlich	mittelfristig	Betrifft insbesondere den Erwerb von Liegenschaften, die Planung, das Baumanagement, den Vertrieb (Vermietung und Verkauf), die Instandhaltung und Instandsetzung, sowie die Entsorgung und Verwertung.

S1 – Arbeitskräfte des Unternehmens

Förderung der Mitarbeitenden führt zur erhöhter Motivation und Zufriedenheit der Belegschaft	Chance	positiv	potenziell	kurzfristig	Betrifft den Erwerb von Liegenschaften, die Planung, das Baumanagement, den Vertrieb (Vermietung und Verkauf), die Instandhaltung und Instandsetzung, die Verwaltung, sowie die Entsorgung und Verwertung.
Arbeitsunfall/Verletzung oder Erkrankung in Zusammenhang mit dem Dienstverhältnis	Auswirkung	negativ	potenziell	kurzfristig	Betrifft den Erwerb von Liegenschaften, die Planung, das Baumanagement, den Vertrieb (Vermietung und Verkauf), die Instandhaltung und Instandsetzung, die Verwaltung, sowie die Entsorgung und Verwertung.
Steigerung von Wissen und Fähigkeiten bei Mitarbeitenden	Auswirkung	positiv	tatsächlich	kurzfristig	Betrifft den Erwerb von Liegenschaften, die Planung, das Baumanagement, den Vertrieb (Vermietung und Verkauf), die Instandhaltung und Instandsetzung, die Verwaltung, sowie die Entsorgung und Verwertung.
Wettbewerbsvorteile durch höhere Zufriedenheit der eigenen Belegschaft	Chance	positiv	potenziell	kurzfristig	Betrifft den Erwerb von Liegenschaften, die Planung, das Baumanagement, den Vertrieb (Vermietung und Verkauf), die Instandhaltung und Instandsetzung, die Verwaltung, sowie die Entsorgung und Verwertung.
Ein diverses und integratives Arbeitsumfeld wird gefördert, das Kreativität und Zusammenarbeit sowie die Zufriedenheit der Mitarbeitenden stärkt.	Auswirkung	positiv	potenziell	kurzfristig	Betrifft den Erwerb von Liegenschaften, die Planung, das Baumanagement, den Vertrieb (Vermietung und Verkauf), die Instandhaltung und Instandsetzung, die Verwaltung, sowie die Entsorgung und Verwertung.

S2 – Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette

Verletzung von Menschenrechten entlang der Wertschöpfungskette (Kinderarbeit, Zwangsarbeit, Gesundheitsschutz)	Auswirkung	negativ	potenziell	kurzfristig	Betrifft das Baumanagement, die Instandhaltung und Instandsetzung, die Verwaltung, sowie die Entsorgung und Verwertung.
Beeinträchtigung der Gesundheit und Umwelt entlang der Lieferkette durch Missachtung von Standards	Auswirkung	negativ	potenziell	kurzfristig	Betrifft das Baumanagement, die Instandhaltung und Instandsetzung, die Verwaltung, sowie die Entsorgung und Verwertung.

S4 – Verbraucher und Endnutzer

Stärkung des Kunden als attraktiver Arbeitgeber durch die Bereitstellung von qualitativ hochwertigen und anspruchsvollen Arbeitsorten	Auswirkung	positiv	tatsächlich	kurzfristig	Betrifft die Planung, das Baumanagement, den Vertrieb (Vermietung und Verkauf), die Instandhaltung und Instandsetzung, sowie die Verwaltung.
---	------------	---------	-------------	-------------	--

Beschreibung	IRO	positiv / negativ	potenziell / tatsächlich	Wirkungshorizont: kurz-, mittel-, langfristig	Verbindung zum Geschäftsmodell oder der Wertschöpfungskette
Steigerung der Nutzer*innenzufriedenheit, des Wohlbefindens und deren Produktivität durch bedarfsgerechte Gebäude	Auswirkung	positiv	potenziell	kurzfristig	Betrifft die Planung, das Baumanagement, den Vertrieb (Vermietung und Verkauf), die Instandhaltung und Instandsetzung, sowie die Verwaltung.
Steigerung der Kundenzufriedenheit durch (kontinuierliche) Verbesserung der Serviceleistungen	Auswirkung	positiv	potenziell	kurzfristig	Betrifft die Planung, das Baumanagement, den Vertrieb (Vermietung und Verkauf), die Instandhaltung und Instandsetzung, sowie die Verwaltung.
Nutzungseinschränkungen durch Fehlplanungen (nicht bedarfsgerecht) oder mangelnde Flexibilität des Gebäudes bei Nutzungsänderungen	Auswirkung	negativ	potenziell	langfristig	Betrifft die Planung, das Baumanagement, den Vertrieb (Vermietung und Verkauf), die Instandhaltung und Instandsetzung, sowie die Verwaltung.
G1 – Unternehmensführung					
Reputationsverlust und wirtschaftliche Schäden durch Korruptionsfälle	Risiko	negativ	potenziell	kurzfristig	Betrifft den Erwerb von Liegenschaften, die Planung, das Baumanagement, den Vertrieb (Vermietung und Verkauf), die Instandhaltung und Instandsetzung, die Verwaltung, sowie die Entsorgung und Verwertung.
Vertrauen in staatsnahe Unternehmen stärken	Auswirkung	positiv	potenziell	mittelfristig	Betrifft den Erwerb von Liegenschaften, die Planung, das Baumanagement, den Vertrieb (Vermietung und Verkauf), die Instandhaltung und Instandsetzung, die Verwaltung, sowie die Entsorgung und Verwertung.

48. c) i. Wesentliche Auswirkungen des Unternehmens auf Mensch und Umwelt

Beschreibung	IRO	positiv / negativ	potenziell / tatsächlich	Wirkungshorizont: kurz-, mittel-, langfristig	Verbindung zum Geschäftsmodell oder der Wertschöpfungskette
E1 – Klimawandel					
Beitrag zur Veränderung des Klimas durch Ausstoß von THG-Emissionen durch die Nutzung fossiler Energie (Öl, Gas, Diesel, fossiler Anteil Fernwärme) im Portfolio	Auswirkung	negativ	tatsächlich	kurzfristig	Die Auswirkung trägt zur globalen Erwärmung bei, indem sie den Ausstoß von Treibhausgasemissionen (THG) durch die Nutzung fossiler Energieträger wie Öl, Gas, Diesel oder der Fernwärme (fossiler Anteil) im Portfolio begünstigt.
Beitrag zur Veränderung des Klimas durch Ausstoß von THG-Emissionen der eingesetzten Baumaterialien entlang der Lieferkette	Auswirkung	negativ	tatsächlich	kurzfristig	Diese Auswirkung trägt zur Veränderung des Klimas bei, indem sie den Ausstoß von Treibhausgasemissionen (THG) durch die in der Lieferkette eingesetzten Baumaterialien begünstigt.
Erhöhter Energieverbrauch in Folge von geringer thermischer Qualität und/oder fehlender energieeffizienter Betriebsführung von Gebäuden	Auswirkung	negativ	tatsächlich	kurzfristig	Eine geringe thermische Qualität und/oder eine ineffiziente Betriebsführung von Gebäuden hat einen erhöhten Energieverbrauch zur Folge. Diese Ineffizienz führt zu einer Steigerung der Treibhausgasemissionen (THG).
Ausbau von PV-Anlagen führt zu einem erhöhten erneuerbaren Energieanteil am Endenergieverbrauch	Auswirkung	positiv	tatsächlich	kurzfristig	Der österreichische Strommix wird bei Einspeisung durch die PV-Anlagen dekarbonisiert (ceteris paribus).

Beschreibung	IRO	positiv / negativ	potenziell / tatsächlich	Wirkungshorizont: kurz-, mittel-, langfristig	Verbindung zum Geschäftsmodell oder der Wertschöpfungskette
E3 – Wasser- und Meeresressourcen					
Effizientere Nutzung/Reduktion der Ressource Wasser im Portfolio, um sinkenden Grundwasserpegel und Wasserknappheit entgegenzuwirken	Auswirkung	positiv	potenziell	mittelfristig	Geringere Trinkwasserentnahme reduziert Wasserstress in Österreich.
Überbeanspruchung von lokalen Trinkwasserressourcen z.B. durch ineffiziente Technik oder Bewässerung mit Trinkwasser	Auswirkung	negativ	tatsächlich	mittelfristig	Durch die Überbeanspruchung lokaler Trinkwasserressourcen, beispielsweise durch den Einsatz ineffizienter Technologien oder die Bewässerung mit Trinkwasser, werden die verfügbaren Wasserreserven belastet.
E4 – Biologische Vielfalt und Ökosysteme					
Zerstörung von Ökosystemen bei Abbau von Ressourcen im Ursprungsland, mit denen in weiterer Folge Baumaterialien produziert werden	Auswirkung	negativ	tatsächlich	kurzfristig	Durch den Abbau von Ressourcen für die Herstellung von Baumaterialien kann es zur Zerstörung von Ökosystemen im Ursprungsland kommen.
Verlust von Biodiversität und Zerstörung von Lebensräumen durch Bodenversiegelung in der Bauphase	Auswirkung	negativ	potenziell / tatsächlich	kurzfristig	Bodenversiegelung in der Bauphase führt zum Verlust von Biodiversität und zur Zerstörung von Lebensräumen. Die Versiegelung reduziert die Lebensräume für Flora und Fauna und trägt so zur Verringerung der ökologischen Vielfalt bei.
E5 – Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft					
Nicht-kreislauffähige Baurestmassen müssen deponiert werden und erhöhen den Anteil am Verbrauch von Primärrohstoffen	Auswirkung	negativ	tatsächlich	mittelfristig	Nicht-kreislauffähige Baurestmassen müssen deponiert werden, wodurch der Verbrauch von Primärrohstoffen erhöht wird. Dies verstärkt die Umweltbelastungen durch den Abbau und die Nutzung natürlicher Rohstoffe.
S1 – Arbeitskräfte des Unternehmens					
Arbeitsunfall/Verletzung oder Erkrankung in Zusammenhang mit dem Dienstverhältnis	Auswirkung	negativ	potenziell	kurzfristig	Durch Arbeitsunfälle, Verletzungen oder arbeitsbedingte Erkrankungen besteht die Gefahr, dass die Gesundheit des Mitarbeitenden beeinträchtigt wird.
Steigerung von Wissen und Fähigkeiten bei Mitarbeitenden	Auswirkung	positiv	tatsächlich	kurzfristig	Durch gezielte Weiterbildungsangebote werden Wissen und Fähigkeiten der Mitarbeitenden nachhaltig gesteigert sowie ihre persönliche Entwicklung gefördert.
Ein diverses und integratives Arbeitsumfeld wird gefördert, das Kreativität und Zusammenarbeit sowie die Zufriedenheit der Mitarbeitenden stärkt.	Auswirkung	positiv	potenziell	kurzfristig	Ein diverses und integratives Arbeitsumfeld stärkt das Zugehörigkeitsgefühl, fördert gegenseitigen Respekt und schafft die Grundlage für eine konstruktive Zusammenarbeit sowie höhere Zufriedenheit der Mitarbeitenden
S2 – Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette					
Verletzung von Menschenrechten entlang der Wertschöpfungskette (Kinderarbeit, Zwangsarbeit, Gesundheitsschutz)	Auswirkung	negativ	potenziell	kurzfristig	Sollte es zur Verletzung von Menschenrechten entlang der Wertschöpfungskette kommen, hat dies Auswirkungen wie Kinderarbeit, Zwangsarbeit und unzureichenden Gesundheitsschutz.
Beeinträchtigung der Gesundheit und Umwelt entlang der Lieferkette durch Missachtung von Standards	Auswirkung	negativ	potenziell	kurzfristig	Sollte es zur Missachtung von Standards entlang der Lieferkette kommen, so führt dies zu Beeinträchtigungen von Gesundheit und Umwelt.

Beschreibung	IRO	positiv / negativ	potenziell / tatsächlich	Wirkungshorizont: kurz-, mittel-, langfristig	Verbindung zum Geschäftsmodell oder der Wertschöpfungskette
S4 – Verbraucher und Endnutzer					
Stärkung des Kunden als attraktiver Arbeitgeber durch die Bereitstellung von qualitativ hochwertigen und ansprechenden Arbeitsorten	Auswirkung	positiv	tatsächlich	kurzfristig	Die Bereitstellung qualitativ hochwertiger und ansprechender Arbeitsorte fördert das Wohlbefinden und die Zufriedenheit der Mitarbeitenden der Kund*innen.
Steigerung der Nutzer*innenzufriedenheit, des Wohlbefindens und deren Produktivität durch bedarfsgerechte Gebäude	Auswirkung	positiv	potenziell	kurzfristig	Die Bereitstellung qualitativ hochwertiger und bedarfsgerechter Gebäude fördert das Wohlbefinden und die Zufriedenheit der Nutzer*innen der Gebäude.
Steigerung der Kundenzufriedenheit durch (kontinuierliche) Verbesserung der Serviceleistungen	Auswirkung	positiv	potenziell	kurzfristig	Die kontinuierliche Verbesserung der Serviceleistung soll zur Steigerung der Kundenzufriedenheit beitragen.
Nutzungseinschränkungen durch Fehlplanungen (nicht bedarfsgerecht) oder mangelnde Flexibilität des Gebäudes bei Nutzungsänderungen	Auswirkung	negativ	potenziell	langfristig	Durch Fehlplanungen (z.B. nicht bedarfsgerechte Gestaltung) oder mangelnde Flexibilität des Gebäudes können Nutzungseinschränkungen bei Nutzungsänderungen entstehen, die zu einer ineffizienten Raumnutzung führen.
G1 – Unternehmensführung					
Vertrauen in staatsnahe Unternehmen stärken	Auswirkung	positiv	potenziell	mittelfristig	Beitrag zu einer positiven Wahrnehmung von staatsnahen Unternehmen, der zu mehr Bewerbungsschreiben und einer größeren Zahl an Auftragnehmern durch vermehrte Gebotsabgaben führt.

48. c) ii.+iii. Die im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie identifizierten Auswirkungen resultieren unmittelbar aus dem Geschäftsmodell und der strategischen Ausrichtung des BIG Konzerns. Da der Konzern zentrale Bau- und Infrastrukturprojekte für öffentliche und private Auftraggeber umsetzt und zugleich ein umfangreiches Immobilienportfolio betreibt, sind wirtschaftliche, ökologische und soziale Effekte eng mit den jeweiligen Projekt- und Portfolioentscheidungen verknüpft. Die vier strategischen Schwerpunkte – Wachstum, Internationalisierung, CO₂-Reduktion und Professionalisierung – durchdringen den gesamten Immobilienlebenszyklus, von der Planung und Beschaffung bis hin zu Betrieb, Instandhaltung und Verwertung. Dieser enge Zusammenhang stellt sicher, dass alle Maßnahmen auf die Unternehmensstrategie abgestimmt sind und relevante Nachhaltigkeitsaspekte in den Geschäftsprozessen verankert werden.

Die Auswirkungen treten dabei in unterschiedlichen Zeithorizonten auf: Kurzfristig (ein Jahr) zeigen sie sich etwa in einzelnen Bau- und Sanierungsprojekten sowie operativen Prozessen im Objekt & Facility Management. Mittelfristig (ein bis fünf Jahre) können insbesondere gesetzliche Änderungen oder ein verändertes Nutzer*innenverhalten für Anpassungen im Geschäftsmodell sorgen. Langfristig (fünf Jahre und mehr) entfalten vor allem die strategischen Maßnahmen zur CO₂-Reduktion im Immobilienportfolio und die nachhaltige Wertsteigerung von Liegenschaften ihre volle Wirkung, da Immobilieninvestitionen über längere Zeiträume angelegt sind und sich entsprechende Effekte erst schrittweise in Form von Effizienzgewinnen, gesteigerter Nachfrage oder verbesserten Umweltkennzahlen zeigen.

48. d) Aktuell ergeben sich keine finanziellen Effekte, da die identifizierten wesentlichen Chancen und Risiken nur potenzielle Chancen und Risiken darstellen und sich daher keine tatsächlichen finanziellen Effekte im Berichtsjahr ergeben. Darüber hinaus besteht für den nächsten Berichtszeitraum kein erhebliches Risiko einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte der im Abschluss ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten.

48. f) Die Widerstandsfähigkeit der Unternehmensstrategie und des Geschäftsmodells zeigt sich in der Fähigkeit des BIG Konzerns, wesentliche Risiken und Auswirkungen zu bewältigen und vorhandene Chancen zu nutzen. Eine qualitative Beurteilung erfolgt laufend, indem z.B. die Entwicklung wichtiger Markt- und Technologietrends beobachtet wird, die rechtlichen Rahmenbedingungen geprüft und interne Kennzahlen (u.a. Energieverbräuche, CO₂-Emissionen, Auslastungsquoten) ausgewertet werden.

Die Durchführung dieser Analysen erfolgt interdisziplinär unter Einbeziehung relevanter Fachabteilungen (z.B. Projektentwicklung, Objekt & Facility Management, Nachhaltigkeits- und Risikomanagement; Portfoliomanagement) und in laufender Abstimmung mit der Geschäftsführung. Dies geschieht sowohl über die regelmäßigen Abstimmungen in den Jours Fixes als auch in themen- bzw. anlassbezogenen Terminen mit den zugeordneten Fachabteilungen. Auf diese Weise lassen sich potenzielle Abweichungen vom Plan frühzeitig erkennen und Anpassungen in der Strategie umsetzen, die das Geschäftsmodell resilient gegenüber Veränderungen halten. Kurzfristige Risiken werden primär in einzelnen Bau- und Sanierungsprojekten oder im operativen Gebäudemanagement adressiert, mittelfristige Anpassungen beziehen sich häufig auf regulatorische Veränderungen oder Entwicklungen im Nutzerverhalten, und langfristige Weichenstellungen betreffen insbesondere die Reduktion des ökologischen Fußabdrucks und die Bewirtschaftung des Portfolios über Jahrzehnte hinweg.

Damit wird sichergestellt, dass der BIG Konzern seine langfristigen Ziele – etwa die CO₂-Reduktion, die Fortführung eines wirtschaftlich stabilen Betriebs und eine erfolgreiche Internationalisierung – auch unter sich wandelnden Rahmenbedingungen weiterverfolgen kann. Gleichzeitig bleibt die Strategie flexibel genug, um neuen Marktchancen gerecht zu werden und die Bedürfnisse der wichtigsten Interessenträger konsequent in die unternehmerischen Entscheidungen einzubeziehen.

48. h) Im vorliegenden Bericht werden alle Auswirkungen, Risiken und Chancen durch Angabepflichten der ESRS abgedeckt. Es gibt zusätzlich dazu keine unternehmensspezifischen Angaben.

E1 (Klimawandel): Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

18. Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse wurden insgesamt fünf klimabezogene Risiken als wesentlich ermittelt. Im Folgenden sind die Risiken inklusive ihrer Klassifizierung in klimabezogenes physisches Risiko oder klimabezogenes Übergangsrisiko aufgelistet.

Klimabezogene physische Risiken

Der Mietentgang durch eingeschränkte Nutzbarkeit aufgrund von Gebäudeschäden bezieht sich auf potenzielle Einnahmeverluste, wenn Mieter*innen ihre gemieteten Räume nicht nutzen können, weil diese durch physische Klimarisiken wie extreme Wetterereignisse oder langfristige klimatische Veränderungen beschädigt wurden. Dazu gehören z.B. Schäden durch Überschwemmungen, Stürme, Hitzewellen etc. Diese Risiken können zu baulichen Mängeln führen, die die Sicherheit oder Funktionalität der Immobilie beeinträchtigen und somit eine Vermietung vorübergehend oder dauerhaft unmöglich machen.

Der Anstieg physischer Klimarisiken wie etwa häufiger auftretende Extremwetterereignisse (z.B. Starkregen/Hochwasser, Dürren, Stürme) oder allmähliche klimatische Veränderungen (z.B. Temperaturanstieg), kann zu erheblichen Schäden an Gebäuden und Liegenschaften führen. Diese Schäden betreffen nicht nur die bauliche Integrität von Immobilien, sondern auch ihre langfristige Nutzbarkeit und Wertstabilität.

Klimabezogene Übergangsrisiken

Die Abwertung des Fair Value von Immobilien durch die Verletzung verschärfter Regularien bezieht sich auf den Wertverlust von Gebäuden, die nicht den immer strengeren Anforderungen an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz entsprechen. Ein Beispiel hierfür ist die unzureichende Klassifizierung in Bezug auf die Energieeffizienz, die durch nationale oder europäische Vorschriften wie die EU-Taxonomie vorgegeben wird.

Das Risiko höherer Finanzierungskosten für nicht EU-Taxonomie-konforme Immobilien entsteht durch die zunehmende Bedeutung von Nachhaltigkeitskriterien in der Finanzwelt. Die EU-Taxonomie definiert klare Standards, die eine wirtschaftliche Aktivität als ökologisch nachhaltig einstufen. Immobilien, die diese Standards nicht erfüllen – beispielsweise aufgrund mangelnder Energieeffizienz oder fehlender Klimaanpassungsmaßnahmen – gelten als risikoreicher und weniger nachhaltig. Investoren und Kreditgeber bevorzugen zunehmend Immobilien, die den EU-Taxonomievorgaben entsprechen, um eigene ESG-Ziele und regulatorische Anforderungen zu erfüllen. Für nicht taxonomiekonforme Immobilien kann dies zu verschiedenen Konsequenzen führen:

- Höhere Zinskosten: Banken und Finanzinstitute könnten höhere Zinsen für Darlehen verlangen, um das höhere Risiko nicht nachhaltiger Immobilien abzudecken.
- Erschwerter Zugang zu Finanzierung: Einige Kapitalgeber oder grüne Anleihenfonds könnten Investitionen in nicht taxonomiekonforme Objekte komplett vermeiden.

- Geringere Attraktivität bei Investoren: Immobilien, die nicht den Nachhaltigkeitskriterien entsprechen, könnten auf dem Kapitalmarkt als weniger attraktiv wahrgenommen werden.
- Insgesamt führt dies zu höheren Finanzierungskosten und möglichen Wertverlusten bei nicht taxonomiekonformen Immobilien.

Einschränkungen bei der Vermietung von Flächen: Aufgrund von Veränderung der Mindeststandards an Klimaschutz und Energieeffizienz kann es zu Einschränkungen bei der Vermietung von Flächen kommen.

Resilienz- und Szenarioanalyse

19. Im Berichtsjahr wurde keine Resilienzanalyse des Geschäftsmodells in Bezug auf Klimawandel durchgeführt. Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse wurden Risiken und Chancen in mehreren Zeithorizonten bewertet, jedoch fehlte die explizite Betrachtung verschiedener Klimaszenarien und deren unterschiedliche Auswirkungen auf das BIG Geschäftsmodell. Diese Szenariobetrachtungen wurden bei der Bewertung, insbesondere durch die verschiedenen Fachbereiche, implizit berücksichtigt. Im Rahmen der EU-Taxonomie-Klimarisikoanalyse wurden seit 2023 die physischen Klimarisiken auf das Portfolio analysiert und die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse verifiziert.

E4 (Biologische Vielfalt und Ökosysteme): Angabepflicht SBM 3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

16. a) In der Wesentlichkeitsanalyse wurde die Bodenversiegelung während der Bauphase als wesentliche negative Auswirkung identifiziert, die mit dem Verlust von Biodiversität und der Zerstörung von Lebensräumen einhergeht. Daher werden als negative Auswirkungen auf die biologische Vielfalt die Standorte in Schutzgebieten angegeben, an denen im Jahr 2024 Bauarbeiten durchgeführt wurden, die mit Versiegelung einhergingen.

Bezeichnung	Ort	Schutzgebiet	Schutzgebiet Kategorie	Bautätigkeit
Hochschule für Agrar- und Umweltpädagogik	1130 Wien, Angermayergasse 1	Biosphärenpark Wienerwald	Biosphärenpark-Zone	Neubau
Biomedizin Hahnhof	8036 Graz, Roseggerweg 48	Nördliches und östliches Hügelland von Graz	Landschaftsschutzgebiet	Sanierung und Erweiterung
Juwel im grünen Mödling	2340 Mödling, Quellenstraße 4 / Technikerstraße 12	Biosphärenpark Wienerwald, Wienerwald	Biosphärenpark, Landschaftsschutzgebiet	Neubau

16. a) i. Laut den Ergebnissen der Wesentlichkeitsanalyse hat die vom BIG Konzern in Auftrag gegebene Bautätigkeit der Flächenversiegelung eine tatsächlich wesentliche negative Auswirkung auf den Umfang und den Zustand von Ökosystemen. Durch den Bau neuer Gebäude und Erweiterungen werden Flächen versiegelt, wodurch zahlreiche Pflanzen- und Tierarten ihre Lebensräume verlieren. Versiegelte Flächen können zudem zu einer Erhöhung der Temperaturen insbesondere im städtischen Bereich führen, was bestimmte Lebensräume für Pflanzen und Tiere unbewohnbar macht. Des Weiteren werden Ökosysteme fragmentiert, was die Wanderung von Tieren erschwert und die genetische Vielfalt reduziert. Bei Bauprojekten wird oft auch die umliegende Vegetation entfernt, was Flora und Fauna ihrer Lebensgrundlage beraubt.
16. a) ii. In der Wesentlichkeitsanalyse wurde die Zerstörung von Ökosystemen durch den Ressourcenabbau im Ursprungsland sowie der Verlust von Biodiversität infolge der Bodenversiegelung während der Bauphase als wesentliche negative Auswirkung eingestuft. Zur Verbesserung der Datenbasis des BIG Konzerns in der Ressourcenbeschaffung wird derzeit ein Pilotprojekt durchgeführt (siehe ESRS E4-3 Absatz 62). Hinsichtlich der Auswirkung der Bodenversiegelung in der Bauphase wird auf die Angaben unter Absatz 16 Buchstabe a verwiesen. Zum aktuellen Zeitpunkt können keine konkreten Aussagen zum ökologischen Zustand der betroffenen Gebiete getroffen werden.

16. a) iii. Die folgende Tabelle zeigt die Orte in den verschiedenen Schutzgebieten in Österreich, in denen die Bundesimmobiliengesellschaft Liegenschaften besitzt. Wenn mehrere Liegenschaften im selben Ort und Schutzgebiet vorhanden sind, wird der Ort nur einmal genannt. In der Regel ist die Naturschutzabteilung des jeweiligen Bundeslandes für die Verwaltung und den Schutz der Schutzgebiete zuständig.

Schutzgebiet Kategorie	Schutzgebiet	Ort
Europaschutzgebiet	Neusiedler See - Nordöstliches Leithagebirge	Neusiedl am See
Natura-2000	Landschaftsschutzgebiet Liesing (Teil A, B und C)	Wien
Natura-2000	March-Thaya-Auen	Marchegg
Natura-2000	Neusiedler See - Nordöstliches Leithagebirge	Bruckneudorf
Natura-2000	Neusiedler See - Nordöstliches Leithagebirge	Mörbisch am See
Natura-2000	Neusiedler See - Nordöstliches Leithagebirge	Neusiedl am See
Natura-2000	Neusiedler See - Nordöstliches Leithagebirge	Podersdorf am See
Natura-2000	Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg - Rax	Reichenau an der Rax
Natura-2000	Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg - Rax	Semmering
Natura-2000	Turnersee	St. Kanzian am Klopeiner See
Natura-2000	Wienerwald - Thermenregion	Altenmarkt-Thenneberg
Natura-2000	Wienerwald - Thermenregion	Breitenfurt bei Wien
Natura-2000	Wienerwald -Thermenregion	Kaltenleutgeben
Natura-2000	Wienerwald - Thermenregion	Mödling
Ramsar Gebiet	Donau-March-Thaya-Auen	Angern an der March
Ramsar Gebiet	Donau-March-Thaya-Auen	Marchegg
Ramsar Gebiet	Neusiedler See und Lacken im Seewinkel	Mörbisch am See
Ramsar Gebiet	Neusiedler See und Lacken im Seewinkel	Neusiedl am See
Ramsar Gebiet	Neusiedler See und Lacken im Seewinkel	Podersdorf am See
Biosphärenpark	Biosphärenpark Wienerwald	Altenmarkt-Thenneberg
Biosphärenpark	Biosphärenpark Wienerwald	Breitenfurt bei Wien
Biosphärenpark	Biosphärenpark Wienerwald	Kaltenleutgeben
Biosphärenpark	Biosphärenpark Wienerwald	Klosterneuburg
Biosphärenpark	Biosphärenpark Wienerwald	Mödling
Biosphärenpark	Biosphärenpark Wienerwald	Neulengbach
Biosphärenpark-Zone	Biosphärenpark Salzburger Lungau und Kärntner Nockberge	St.Michael im Lungau
Biosphärenpark-Zone	Biosphärenpark Salzburger Lungau und Kärntner Nockberge	Tamsweg
Biosphärenpark-Zone	Biosphärenpark Wienerwald	Wien
Naturpark	Biosphärenpark Naturpark Nagelfluhkette	Hittisau
Naturpark	Eichenhain	Klosterneuburg
Naturpark	Föhrenberge	Kaltenleutgeben
Naturpark	Föhrenberge	Mödling
Naturpark	Naturpark Attersee-Traunsee	Weyregg am Attersee
Naturpark	Naturpark Dobratsch	Villach
Naturpark	Naturpark Raab	Minihof-Liebau
Naturpark	Naturpark Raab	Neuhaus am Klausenbach
Naturpark	Südsteirisches Weinland	Leutschach
Landschaftsschutzgebiet	Dobersberg	Waidhofen an der Thaya
Landschaftsschutzgebiet	Donau-March-Thaya-Auen	Angern an der March
Landschaftsschutzgebiet	Donau-March-Thaya-Auen	Marchegg
Landschaftsschutzgebiet	Gleichenberger-Kgl. - Kapfenstein-B. - Stradner-Kogel	Bad Gleichenberg
Landschaftsschutzgebiet	Leopoldskroner Weiher	Salzburg
Landschaftsschutzgebiet	Mariazell; Seeberg	Mariazell
Landschaftsschutzgebiet	Mönchsberg-Rainberg	Salzburg
Landschaftsschutzgebiet	Murauen Mureck - Radkersburg - Klöch	Bad Radkersburg
Landschaftsschutzgebiet	Murauen Mureck - Radkersburg - Klöch	Klöch
Landschaftsschutzgebiet	Murauen Mureck - Radkersburg - Klöch	Mureck
Landschaftsschutzgebiet	Naturpark Dobratsch	Villach
Landschaftsschutzgebiet	Neusiedler See und Umgebung	Mörbisch am See
Landschaftsschutzgebiet	Neusiedler See und Umgebung	Neusiedl am See

Schutzgebiet Kategorie	Schutzgebiet	Ort
Landschaftsschutzgebiet	Neusiedler See und Umgebung	Podersdorf am See
Landschaftsschutzgebiet	Nördliches und östliches Hügelland von Graz	Graz
Landschaftsschutzgebiet	Oberpinzgauer Nationalpark-Vorfeld	Krimml
Landschaftsschutzgebiet	Palten- und Liesingtal	Trieben
Landschaftsschutzgebiet	Prater	Wien
Landschaftsschutzgebiet	Raab	Minihof-Liebau
Landschaftsschutzgebiet	Raab	Neuhaus am Klausenbach
Landschaftsschutzgebiet	Rax-Schneeberg	Gloggnitz
Landschaftsschutzgebiet	Rax-Schneeberg	Reichenau an der Rax
Landschaftsschutzgebiet	Rax-Schneeberg	Semmering
Landschaftsschutzgebiet	Salzburg-Süd	Anif
Landschaftsschutzgebiet	Salzburg-Süd	Salzburg
Landschaftsschutzgebiet	Schafberg-Salzkammergutseen	St. Gilgen
Landschaftsschutzgebiet	Soboth; Radlpaß	Soboth
Landschaftsschutzgebiet	Südweststeirisches Weinland	Leutschach
Landschaftsschutzgebiet	Turnersee	St. Kanzian am Klopeiner See
Landschaftsschutzgebiet	Wachau und Umgebung	Krems an der Donau
Landschaftsschutzgebiet	Wachau und Umgebung	Mautern an der Donau
Landschaftsschutzgebiet	Wachau und Umgebung	Melk
Landschaftsschutzgebiet	Wallersee	Neumarkt am Wallersee
Landschaftsschutzgebiet	Wienerwald	Altenmarkt-Thenneberg
Landschaftsschutzgebiet	Wienerwald	Breitenfurt bei Wien
Landschaftsschutzgebiet	Wienerwald	Kaltenleutgeben
Landschaftsschutzgebiet	Wienerwald	Klosterneuburg
Landschaftsschutzgebiet	Wienerwald	Mödling
Landschaftsschutzgebiet	Wienerwald	Neulengbach
Landschaftsschutzgebiet-Zone	Dobersberg	Waidhofen an der Thaya
Landschaftsschutzgebiet-Zone	Donaustadt	Wien
Landschaftsschutzgebiet-Zone	Ex lege Landschaftsschutzgebiete	Wien
Landschaftsschutzgebiet-Zone	Favoriten	Wien
Landschaftsschutzgebiet-Zone	Liesing	Wien
Landschaftsschutzgebiet-Zone	Ottakring	Wien
Landschaftsschutzgebiet-Zone	Penzing	Wien
Landschaftsschutzgebiet-Zone	Wachau und Umgebung	Mautern an der Donau
Landschaftsschutzgebiet-Zone	Währing	Wien
Landschaftsschutzgebiet-Zone	Wienerwald	Breitenfurt bei Wien

Anmk.: Es ist zu beachten, dass Ramsar-Gebiete, Naturparks und Biosphärenparks keine Schutzkategorien im eigentlichen Sinn sind, sondern Prädikate (offizielle Anerkennungen), die häufig an dort bereits bestehende Schutzgebiete vergeben werden. Diese Gebiete fördern den Schutz und die nachhaltige Nutzung der Natur.
 Quelle: <https://www.umweltbundesamt.at/umweltthemen/naturschutz/schutzgebiete>

- 16. b) Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse wurden wesentliche negative Auswirkungen in Bezug auf Landdegradation und Bodenversiegelung festgestellt. Landdegradation betrifft die Wertschöpfungskette, während die Bodenversiegelung die Bautätigkeiten des BIG Konzerns betrifft.
- 16. c) Das Unterthema „Auswirkungen auf den Zustand der Arten“ wurde im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse als nicht wesentlich eingestuft. Da die Bautätigkeiten des Konzerns jedoch auch in Gebieten mit unterschiedlichem Schutzstatus stattfinden (siehe Absatz 16 Buchstabe a Ziffer iii.), können diese Aktivitäten Auswirkungen auf bedrohte Arten haben.

S1 (Arbeitskräfte des Unternehmens): Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

- 13. a) Die tatsächlichen und potenziellen Auswirkungen auf die eigenen Arbeitskräfte des BIG Konzerns stehen in direkter Verbindung mit der Unternehmensstrategie und sind in die Zukunftsthesen eingebettet. Diese Zukunftsthesen unterstreichen die Bedeutung, die der Konzern einer nachhaltigen Personalstrategie und der langfristigen Förderung seiner Mitarbeitenden beimisst. Dabei stärkt ein diverses und inklusives Arbeitsumfeld die

Arbeitgebermarke und sichert die Wettbewerbsfähigkeit. Gleichzeitig fördert die gezielte Weiterentwicklung der Mitarbeitenden durch Wissen- und Kompetenzsteigerung die Innovations- und Anpassungsfähigkeit des BIG Konzerns. Die Vermeidung von Arbeitsunfällen und die Sicherstellung eines sicheren Arbeitsumfelds spiegeln die unternehmerische Verantwortung wider.

13. b) Auch ergeben sich Abhängigkeiten zwischen den wesentlichen Chancen und den Auswirkungen. Durch die wesentlichen Auswirkungen wie die Förderung eines diversen und integrativen Arbeitsumfelds, die Weiterentwicklung von Kompetenzen und Fähigkeiten der Mitarbeitenden sowie die Vermeidung von Arbeitsunfällen können Chancen geschaffen werden, die die Mitarbeitendenzufriedenheit stärken, die Motivation steigern und somit den Wettbewerbsvorteil erhöhen. Die Verbindung zwischen diesen Chancen und den identifizierten Auswirkungen verdeutlicht, wie sehr die Strategie und das Geschäftsmodell des BIG Konzerns auf die Entwicklung und Unterstützung der eigenen Arbeitskräfte ausgerichtet sind.

14. a) Alle Mitarbeitenden des BIG Konzerns können von wesentlichen Auswirkungen betroffen sein, die sich wie folgt gliedern.

Für die Mitarbeitenden der BIG sowie ihrer 100 %-igen Tochtergesellschaften gilt der BIG Kollektivvertrag. Die dem BIG Konzern zugewiesenen Mitarbeitenden des Bundes, des Landes und ehemalige Vertragsbedienstete des Bundes unterliegen den jeweils geltenden bundes-/landesgesetzlichen Regelungen. Darüber hinaus beschäftigt der BIG Konzern Mitarbeitende, die unter den Kollektivvertrag für Angestellte der Baugewerbe- und der Bauindustrie fallen. Die Mitarbeitenden des BIG Konzerns üben eine Voll- bzw. Teilzeitbeschäftigung aus. Die im Konzern vorliegenden Konzepte gelten für alle Mitarbeitenden – mit Ausnahme der Betriebsvereinbarung Arbeitszeit und Homeoffice-Möglichkeit im Objekt & Facility Management. Im Berichtszeitraum wurden keine Fremdarbeitskräfte sowie Arbeitskräfte von Drittunternehmen beschäftigt.

Gemäß § 24 Bundesimmobiliengesetz wurde für die der BIG dienstzugewiesenen Beamt*innen das „Amt der Bundesimmobilien“ (Beamt*innen des Bundes) eingerichtet. Für dem Amt der Bundesimmobilien dienstzugewiesene Beamt*innen hat der BIG Konzern dem Bund den Gesamttätigkeitsaufwand samt Nebenkosten zu ersetzen und einen Beitrag zur Deckung des Pensionsaufwands zu leisten.

Die Bediensteten des Bundes gemäß § 25 Bundesimmobiliengesetz wurden ab dem Stichtag 01.01.2001 Arbeitnehmer*innen der BIG (ehemals Vertragsbedienstete des Bundes). Diese setzt die Rechte und Pflichten des Bundes gegenüber den Bediensteten fort. Das Vertragsbedienstetengesetz in der gültigen Fassung gilt ex contractu als Arbeitsvertragsrecht der ehemaligen Vertragsbediensteten weiter.

Ebenso hat die BIG gemäß § 26 Bundesimmobiliengesellschaft den Personalbedarf nach Maßgabe von Verträgen, die mit den betroffenen Bundesländern abzuschließen sind, durch Heranziehen von Landesbediensteten, zu decken (Beamt*innen und Vertragsbedienstete der Länder).

14. b) Bei der wesentlichen potenziellen negativen Auswirkung „Arbeitsunfall/Verletzung oder Erkrankung im Zusammenhang mit dem Dienstverhältnis“ handelt es sich nicht um systemische, sondern um individuelle Vorfälle.

14. c) Alle Mitarbeitenden des BIG Konzerns können von wesentlichen positiven Auswirkungen betroffen sein.

Das seitens der BIG zur Verfügung gestellte Aus- und Weiterbildungsangebot für die Mitarbeitenden, das einmal jährlich im Rahmen eines Bildungsplans angeboten wird, bietet den Mitarbeitenden die Möglichkeit, sich Wissen anzueignen bzw. das vorhandene Wissen zu steigern und ihre Fähigkeiten entsprechend auszubauen. Der Schulungskatalog bietet ein großes Spektrum an Schulungen an, sie reichen von fachlichen bis hin zu Persönlichkeitsschulungen, die über das Portal „Sage“¹⁵ abrufbar sind. Auch externe Weiterbildungen können über Sage gebucht werden.

Darüber hinaus bietet der BIG Konzern die Möglichkeit, individuelle Begleitung durch Coaches in Anspruch zu nehmen. Dieses Coaching steht allen Mitarbeitenden gleichermaßen zur Verfügung und soll sie dabei unterstützen, in herausfordernden beruflichen Situationen einen ziel- und leistungsorientierten Fokus zu erhalten oder wieder zu gewinnen.

Der BIG Konzern zielt darauf ab, eine vielfältige und inklusive Arbeitsumgebung zu schaffen, indem alle Mitarbeitenden Zugang zu den Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten des Konzerns haben, sie in Belangen der

¹⁵ Sage ist eine Softwarelösung der Sage GmbH für den Personalbereich und wird u.a. zur Zeiterfassung der Mitarbeitenden eingesetzt

Vereinbarkeit von Familie und Beruf gefördert werden (z.B. flexible Arbeitszeiten) sowie Mitarbeitenden in Teilzeit die Prämie der Gewinnbeteiligung auf Vollzeitbasis berechnet wird. Des Weiteren werden Veranstaltungen zur Vernetzung zwischen den Mitarbeitenden organisiert (Lunch Roulette, Welcome Day) und ein Frauennetzwerk wurde initiiert. Eine Frauen- und Gleichbehandlungsbeauftragte im BIG Konzern steht für alle Anliegen rund um Diskriminierung und Gleichbehandlung zur Verfügung. Mitarbeitende mit einer nachgewiesenen Erwerbsminderung sind voll in das Arbeitsgeschehen integriert. Ab 2025 erhalten Mitarbeitende ab einem Grad der Behinderung von 50 % einen Zusatzurlaub von drei Urlaubstagen pro Urlaubsjahr.

14. d) Die Steigerung von Wissen und Fähigkeiten der Mitarbeitenden sowie die Förderung eines integrativen und diversen Arbeitsumfelds stellen wesentliche Auswirkungen dar, aus denen sich für den BIG Konzern bedeutende Chancen ergeben. Eine höhere Motivation und Produktivität der Mitarbeitenden führt nicht nur zu einer besseren Lebensqualität und erweiterten Entwicklungsmöglichkeiten, sondern stärkt auch die wirtschaftliche Stabilität und Attraktivität des Konzerns langfristig.
15. Von der wesentlichen potenziellen negativen Auswirkung „Arbeitsunfall/Verletzung oder Erkrankung im Zusammenhang mit dem Dienstverhältnis“ sind besonders jene Mitarbeitenden betroffen, die im Bereich Objekt & Facility Management (OFM) für die Serviceerbringung und Betriebsführung vor Ort tätig sind. Das OFM bietet alle wesentlichen Leistungen rund um Management, Service und Wartung der Immobilien an. Über 2.000 Liegenschaften werden vom OFM landesweit serviciert und betreut. Die Tätigkeiten reichen von Kontrollgängen über Wartungstätigkeiten bis zu kleineren Reparaturen an den haustechnischen Anlagen, insbesondere an elektrischen Anlagen, Fenstern und Türen, Heizungs- und Lüftungsanlagen und Sanitärbereichen.
16. Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse wurden insgesamt zwei Chancen im Bereich S1 als wesentlich identifiziert, während kein Risiko als wesentlich eingestuft wurde. Diese Chancen betreffen die gesamte Belegschaft des BIG Konzerns und sind nicht auf spezifische Arbeitsgruppen beschränkt.

S2 (Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette): Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 SBM-3 Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

10. a) Der BIG Konzern bewirtschaftet Immobilien über ihren gesamten Lebenszyklus, von der Konzeption eines Projekts über die Planungsbegleitung und Bauabwicklung bis hin zur umfassenden Bewirtschaftung, Betriebsführung, Instandhaltung und Verwertung der Immobilie. Zur Erledigung dieser Aufgaben wird der größte Teil der hierfür erforderlichen Leistungen am Markt ausgeschrieben und von Dritten zugekauft. Der BIG Konzern selbst erbringt die hierfür erforderlichen Leistungen nur in einem sehr untergeordneten Ausmaß selbst, sondern begleitet die Umsetzung dieser ausgeschrieben und von Dritten erbrachten Leistungen. Der BIG Konzern ist mit Ausnahme der ARE DEV und einzelner Projektgesellschaften öffentlicher Auftraggeber und unterliegt bei der Vergabe von Leistungen dem Bundesvergabegesetz. Bei der Beschaffung von Leistungen kann es insbesondere im Zusammenhang mit Bauleistungen, Leistungen des Objekt & Facility Managements oder bei der Gebäudereinigung zu potenziellen Menschenrechtsverletzungen sowie gesundheits- und umweltbezogenen Beeinträchtigungen in Bezug auf Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette kommen. Hierzu zählen insbesondere der Rohstoffabbau sowie die Herstellung von Baustoffen, Gebäude- und Ausstattungsgegenständen. Der BIG Konzern entwickelt die eigene Unternehmensstrategie kontinuierlich weiter. Identifizierte negative Auswirkungen können bei Bedarf zu einer Anpassung der Strategie und generell des Geschäftsmodells führen, um nachhaltiges Handeln auch in diesem Bereich zu gewährleisten.
11. Alle Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette, die wahrscheinlich von wesentlichen Auswirkungen des BIG Konzerns, einschließlich der Auswirkungen im Zusammenhang mit seinen eigenen Geschäftstätigkeiten und seiner Wertschöpfungskette oder Dienstleistungen sowie durch seine Geschäftsbeziehungen betroffen sein können, fallen unter die Angaben gemäß ESRS 2 Angabepflicht SBM-3 Absatz 48.
 11. a) Die Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette, die wesentlich von den negativen Auswirkungen potenzieller Menschenrechtsverletzungen betroffen sein könnten, sind nachfolgend aufgezählt:
 11. a) i. Arbeitskräfte am eigenen Standort: Reinigungskräfte könnten allgemein durch Menschenrechtsverletzungen betroffen sein und sind durch ihre Tätigkeit und den Umgang mit Chemikalien auch einem erhöhten Gesundheitsrisiko ausgesetzt.
 11. a) ii. Arbeitskräfte in der vorgelagerten Wertschöpfungskette: Arbeitskräfte, die an der Rohstoffgewinnung sowie der Herstellung von Baustoffen, Bauteilen, Gebäude- und Ausstattungsgegenständen beteiligt sind, könnten aufgrund von prekären Arbeitsbedingungen – insbesondere in Ländern außerhalb der Europäischen Union – und

unzureichender oder fehlender Gesundheitsschutzmaßnahmen einem erhöhten Risiko für die Verletzung ihrer Menschenrechte oder der Beeinträchtigung ihrer Gesundheit ausgesetzt sein. Ebenso sind Arbeitskräfte auf den Baustellen des BIG Konzerns möglicherweise diesen Gefahren und besonders dem Risiko von Arbeitsunfällen ausgesetzt.

11. a) iii. Arbeitskräfte in der nachgelagerten Wertschöpfungskette: Reinigungskräfte und andere Arbeitskräfte in der Objektbetreuung könnten allgemein durch Menschenrechtsverletzungen betroffen sein und sind durch ihre Tätigkeit und den Umgang mit Chemikalien und gebäudetechnischen Anlagen auch einem erhöhten Gesundheitsrisiko ausgesetzt. Des Weiteren könnten Arbeitskräfte in den Bereichen Abbruch von Gebäuden und Entsorgung von erhöhten Risiken gesundheitlicher Schäden durch Arbeitsunfälle und gefährliche Abfälle betroffen sein.
11. a) v. Eine darüber hinausgehende Identifikation einer erhöhten Schadensanfälligkeit für einzelne Personengruppen mit inhärenten Merkmalen oder besonderen Umständen ist nicht erfolgt.
11. b) Dem BIG Konzern sind in Bezug auf die von ihm bezogenen Leistungen keine geografischen Gebiete oder einzelne Rohstoffe bekannt, bei denen ein erhöhtes Risiko für Kinder- oder Zwangsarbeit für Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette besteht, da die Herkunft einzelner Produkte bislang in vielen Fällen nicht bis an ihren Ursprung zurückverfolgt wurde. Der BIG Konzern vergibt nahezu ausschließlich Leistungen an Unternehmen im EWR (>99 %), dort besteht kein solches Risiko in erheblichem Maße.
11. c) Bei den wesentlichen potenziellen negativen Auswirkungen von Menschenrechtsverletzungen handelt es sich aufgrund der Komplexität und Vielzahl der Lieferketten für Baumaterialien und Ausstattungsgüter um systemische Auswirkungen, die in unterschiedlichen Ländern und Geschäftsbeziehungen auftreten können. Gesundheitsschädigende Auswirkungen auf Bau- und Abbruchstellen, bei der Entsorgung oder im Objekt & Facility Management und in der Reinigung von Gebäuden wären hingegen auf individuelle Vorfälle zurückzuführen. Eine wesentliche Auswirkung auf Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette allein durch den Übergang zu umweltfreundlicheren und klimaneutralen Tätigkeiten wurde nicht identifiziert.
12. Bei der Beurteilung, welche Arten von Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette von den negativen Auswirkungen von Menschenrechtsverletzungen oder gesundheits- und umweltbezogenen Beeinträchtigungen betroffen sein könnten, wurden die einzelnen Arten entlang der Lebenszyklusphasen der Wertschöpfungskette jeweils im Ganzen betrachtet und identifiziert und dabei kein erhöhtes Schadensrisiko für einzelne Personengruppen mit bestimmten Merkmalen innerhalb dieser Arten erkannt.

S4 (Verbraucher und Endnutzer): Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

9. a) Die tatsächlichen und potenziellen Auswirkungen auf Verbraucher*innen und Endnutzer*innen sind mit der Strategie und dem Geschäftsmodell des BIG Konzerns verbunden und spiegeln sich in den strategischen Zukunftsthesen wider. Eine dieser Zukunftsthesen ist darauf ausgerichtet, durch einen gestiegenen strategischen Fokus auf die Bedürfnisse der Kund*innen des Konzerns das Kerngeschäft langfristig zu stärken. In diesem Zusammenhang wurde 2024 erstmals eine Kundenzufriedenheitsumfrage durchgeführt, um den unternehmenseigenen Customer Satisfaction Index zu erheben. Die gewonnenen Erkenntnisse helfen, Dienstleistungen hinsichtlich verschiedener Dimensionen wie Servicequalität, Kommunikation, Mitarbeiter*innenkompetenz & Freundlichkeit, ESG-Konformität etc. gezielt zu verbessern. Dies stärkt nicht nur das Vertrauen und die Bindung der Kund*innen, sondern liefert auch wertvolle Impulse für die Weiterentwicklung der Strategie und des Geschäftsmodells.
10. Alle Verbraucher*innen und Endnutzer*innen, die wahrscheinlich von wesentlichen Auswirkungen des BIG Konzerns einschließlich der Auswirkungen im Zusammenhang mit seinen eigenen Geschäftstätigkeiten und seiner Wertschöpfungskette, auch durch seine Produkte oder Dienstleistungen sowie durch seine Geschäftsbeziehungen betroffen sein können, fallen unter die Angaben gemäß ESRS 2 Angabepflicht SBM-3 Absatz 48.
10. a) i.-iv. Die wesentlichen Auswirkungen betreffen in erster Linie Mieter*innen, darunter sowohl öffentliche Institutionen als auch Privatpersonen, sowie Nutzer*innen der von der BIG bereitgestellten und betriebenen Immobilien, wie Schüler*innen und Studierende. Ebenfalls betroffen sind Arbeitnehmer*innen öffentlicher Arbeitgeber, die diese Gebäude im Rahmen ihrer Tätigkeit nutzen. Nutzervertreter*innen können in diesem Zusammenhang beispielsweise Direktor*innen von Institutionen oder öffentlichen Arbeitgebern sein, sofern sie die Interessen der Nutzer*innen offiziell vertreten.

Die folgenden von den ESRS vorgeschlagenen Auswirkungen sind für Verbraucher*innen oder Endnutzer*innen des BIG Konzerns nicht von wesentlicher Bedeutung:

- Verbraucher*innen oder Endnutzer*innen, für die Produkte schädlich oder krankheitsfördernd sind,
- Verbraucher*innen oder Endnutzer*innen, die durch die Dienstleistungen in ihren Rechten auf Privatsphäre, den Schutz ihrer personenbezogenen Daten, ihr Recht auf freie Meinungsäußerung und Nichtdiskriminierung eingeschränkt werden,
- Verbraucher*innen oder Endnutzer*innen, die auf genaue und zugängliche produkt- oder dienstleistungsbezogene Informationen wie Handbücher und Produktetiketten angewiesen sind, oder
- Verbraucher*innen oder Endnutzer*innen, die besonders anfällig für Auswirkungen auf die Gesundheit oder die Privatsphäre oder für Auswirkungen von Marketing- und Verkaufsstrategien sind.

10. b) i.ii. Bei der wesentlichen potenziellen negativen Auswirkung von Nutzungseinschränkungen von Gebäuden durch Fehlplanung sowie mangelnde Flexibilität der Gebäude bei Nutzungsänderungen handelt es sich um individuelle Vorfälle, die auf den Planungsprozess des jeweiligen Gebäudes zurückzuführen sind. Eine Fehlplanung liegt aus Konzernsicht dann vor, wenn ein Raum durch die Nichteinhaltung der ursprünglichen Anforderungen nicht nutzbar ist. Beispiele hierfür sind unzureichende Raumkonditionen, nicht möblierbare Zuschnitte, eine ungünstige Positionierung, unzureichende Raumhöhe oder falsche Nutzlasten. Solche Aspekte sind im Nachhinein oft schwer oder gar nicht zu beheben. Dem wird durch die frühzeitige Einbindung der Stakeholder entgegengesteuert.

10. c) Die positiven Auswirkungen einer erhöhten Kund*innen- und Nutzer*innenzufriedenheit und Produktivität in den Gebäuden der BIG sowie die damit verbundene Platzierung des öffentlichen Dienstes als attraktiver Arbeitgeber durch z.B. nutzer*innenfreundliche Büroflächen wird durch die Einbindung von Verbraucher*innen und Endnutzer*innen in mehreren Planungs- und Bauprozessschritten erreicht. Beispielsweise werden einzelne Verbraucher*innen und Endnutzer*innen bei der Plausibilisierung des vorgegebenen Raum- und Funktionsprogramms, der Konkretisierung von groben Nutzungsvorgaben und der Erstellung von Machbarkeitsstudien sowie der Erarbeitung von planungsrelevanten Details und bei der Inbetriebnahme und Übergabe von Immobilien bedarfsorientiert einbezogen. Das Assetmanagement übernimmt eine umfassende Key-Account-Betreuung der zugewiesenen Mieter*innen und fungiert als erste Ansprechperson für alle Belange rund um Vermietung, Verwertung und die Entwicklung der zugehörigen Liegenschaften. Durch diese persönliche Betreuung wird eine enge und vertrauensvolle Beziehung zu den Mieter*innen aufgebaut, was deren Zufriedenheit und langfristige Bindung an die BIG weiter stärkt. Darüber hinaus stellt das Objekt & Facility Management der BIG sicher, dass alle wesentlichen Leistungen im Bereich des kaufmännischen und technischen Objektmanagements umfassend abgedeckt werden. Zusätzlich werden auch technische Objekt & Facility Management-Dienstleistungen angeboten, die zunehmend von den Kund*innen in Anspruch genommen werden. Diese Leistungen gewährleisten einen reibungslosen Betrieb und tragen zur Stärkung der Kund*innenbeziehung bei.

10. d) Aus den Auswirkungen und Abhängigkeiten im Zusammenhang mit Verbraucher*innen und/oder Endnutzer*innen ergeben sich keine wesentlichen Risiken und Chancen für den BIG Konzern.

11. Bei der Beurteilung, welche Verbraucher*innen und Endnutzer*innen von den negativen Auswirkungen von Fehlplanungen und eingeschränkter Nutzungsflexibilität der Gebäude betroffen sein könnten, wurden Mieter*innen und Nutzer*innen im Gesamten betrachtet, es wurde kein erhöhtes Schadensrisiko für einzelne Personengruppen mit bestimmten Merkmalen identifiziert.

12. Das Unterthema „Auswirkungen auf bestimmte Gruppen von Verbraucher*innen und/oder Endnutzer*innen“ wurde im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse als nicht wesentlich eingestuft. Zudem liegen im Bereich S4 gemäß der Wesentlichkeitsanalyse keine wesentlichen Risiken und Chancen vor.

10.1.4 Angaben zum Verfahren für die Wesentlichkeitsanalyse

10.1.4.1 **Angabepflicht IRO-1 – Beschreibung des Verfahrens zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen**

Einleitung Methodik-Überblick

53. a) Um die für den BIG Konzern wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen zu identifizieren und angemessen zu priorisieren, wurde eine mehrstufige Methodik angewendet. Im Jahr 2022 erfolgte eine umfassende Themenrecherche und -aufbereitung auf Basis bestehender Berichterstattungen, interner Fokusbereiche,

Wettbewerbsanalysen und einschlägiger Berichtsstandards unter Berücksichtigung des Prinzips der Sorgfaltspflicht. Diese Themenliste wurde mit der Geschäftsführung abgestimmt und im Jahr 2022 im Rahmen eines Impact-Workshops mit internen sowie externen Expert*innen diskutiert. Anschließend bewerteten die Teilnehmenden – ergänzt durch eine Stakeholderbefragung – die relevanten Sub-Themen hinsichtlich ihres Ausmaßes und ihrer Reichweite. Die daraus resultierenden Ergebnisse flossen 2022 in eine Wesentlichkeitsmatrix ein, aus der schlussendlich die für den BIG Konzern wesentlichen Themen abgeleitet wurden. Ein weiterer Output des Impact-Workshops 2022 war die erstmalige Definition der Auswirkungen, Risiken und Chancen (IROs) für die relevanten Themen. Dabei wurden beide Perspektiven der doppelten Wesentlichkeitsanalyse berücksichtigt.

Im Zuge der Finalisierung der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) wurden im Jahr 2023 mit der Unterstützung von externen Expert*innen die Ergebnisse aus 2022 mittels einer GAP-Analyse überprüft. Dabei erfolgte ein Mapping der identifizierten Themen zu den ESRS-Topics und -Subtopics, um sicherzustellen, dass sämtliche relevanten Auswirkungen, Risiken und Chancen (IROs) abgedeckt sind.

Zu Beginn des Berichtsjahrs 2024 wurden die IROs in einer Gesamtliste final zusammengeführt mit den internen Stakeholdern besprochen und anschließend mit Unterstützung externer Expert*innen in einem Workshop finalisiert, um den Anforderungen der ESRS gerecht zu werden und eine konsistente Berichterstattung sicherzustellen. Zudem wurde die Wesentlichkeit der Auswirkungen sowie die finanzielle Wesentlichkeit für Risiken und Chancen anhand eines Scorings mit festgelegtem Schwellenwert bestimmt.

53. b) Ermittlung, Bewertung, Priorisierung und Überwachung potenzieller und tatsächlicher Auswirkungen des BIG Konzerns auf Mensch und Umwelt

Im Berichtsjahr wurden die auf Basis der in den Jahren 2022 und 2023 ermittelten relevanten Auswirkungen einer erneuten Überprüfung unterzogen. Zu diesem Zweck wurden Anfang 2024 die Auswirkungen gemäß den Vorgaben der ESRS nach dem unten abgebildeten Schema strukturiert (siehe ESRS 1 3.4 Wesentlichkeit der Auswirkungen):

Art der Auswirkung	Berücksichtigte Bewertungsdimension
Tatsächlich / Negativ	Ausmaß / Umfang / Unabänderlichkeit
Tatsächlich / Positiv	Ausmaß / Umfang
Potenziell / Negativ	Ausmaß / Umfang / Unabänderlichkeit / Eintrittswahrscheinlichkeit
Potenziell / Positiv	Ausmaß / Umfang / Eintrittswahrscheinlichkeit

In Zusammenarbeit mit internen und externen Expert*innen sowie im Rahmen des halbjährlichen ERM-Prozesses erfolgte eine Aktualisierung der Bewertung anhand der jeweiligen Bewertungsdimensionen. Dadurch wurden die potenziellen und tatsächlichen Auswirkungen sukzessive präzisiert und anschließend im Rahmen des Nachhaltigkeitsbeirats im Beisein der Geschäftsführung finalisiert. Zusätzlich wurden die Auswirkungen im Detail entlang der Wertschöpfungskette zugeordnet. Die Priorisierung und Abgrenzung der Wesentlichkeit erfolgte auf Basis eines definierten Schwellenwerts. Durch die Verankerung der Abteilung Energie und Nachhaltigkeit in der Unternehmensstruktur wird sichergestellt, dass wesentliche potenzielle und tatsächliche Auswirkungen berücksichtigt und gesteuert werden. Darüber hinaus werden die potenziellen Auswirkungen im Rahmen des unternehmensweiten Risikomanagementsystems regelmäßig analysiert und bewertet.

53. b) i. Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse wurden alle Tätigkeiten des BIG Konzerns und ihre Verbindungen zu den in den ESRS angeführten Nachhaltigkeitsaspekten betrachtet. Im Vordergrund standen hierbei die Bau- und Instandhaltungstätigkeiten und die damit verbundenen Produkte und Rohstoffe. Diese wurden auf ihre Umwelt- und sozialen Auswirkungen hin analysiert. Zudem vergibt der Konzern nahezu ausschließlich Leistungen an Unternehmen im EWR (>99 %), was ebenfalls in die Bewertung einfließt. Im Zuge der Minimum Safeguards Analyse der EU-Taxonomie wurde die Wertschöpfungskette der Rohstoffbeschaffung gezielt betrachtet. Hierbei wurden auch geografische Gebiete jenseits der BIG Kernmärkte einbezogen, da es vor allem bei der Beschaffung von Eisenerz und Photovoltaikkomponenten eine potenziell große Abhängigkeit von Asien und Südamerika gibt. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden berücksichtigt und hatten keinen Einfluss auf die wesentlichen Auswirkungen.

53. b) ii. Um jene Auswirkungen zu berücksichtigen, an denen das Unternehmen durch seine eigenen Tätigkeiten oder seine Geschäftsbeziehungen beteiligt ist, wurde für jedes relevante Thema analysiert, in welcher Wertschöpfungskettenstufe das Thema relevant ist. Die Wertschöpfungskette wurde vereinfacht in „vorgelagerte Wertschöpfungskette“, „eigene Aktivitäten“ und „nachgelagerte Aktivitäten“ eingeteilt (ESRS 1.63).

53. b) iii. Am Impact-Workshop im Jahr 2022 haben interne und externe Expert*innen aus den Bereichen „Real Estate Investment Management“, „Energie & Nachhaltigkeit“ und „Unternehmensstrategie und Kommunikation“, der Nachhaltigkeitsbeirat sowie die Geschäftsführung teilgenommen. Mittels Real-Time-Voting wurde die Bewertung der einzelnen Themen durchgeführt.

Zudem wurden bei der im Jahr 2022 durchgeführten Stakeholderbefragung folgende Stakeholdergruppen berücksichtigt:

- Eigentümer*innen
- Mitarbeitende
- Mieter*innen
- Nutzer*innen von Immobilien
- Lieferant*innen & Geschäftspartner*innen
- Banken & Finanzmarkt
- Behörden
- Lokale Bevölkerung
- Peers & Branchenverbände
- Nichtregierungsorganisationen (NGOs)
- Medien
- Akademische & wissenschaftliche Institutionen

Die Ergebnisse wurden 2022 bei der Erstellung der Wesentlichkeitsmatrix berücksichtigt.

53. b) iv. Die Bewertung des Schweregrads und der Wahrscheinlichkeit der ermittelten Auswirkungen wurde anhand eines Scoringmodells durchgeführt. Die qualitative Bewertung erfolgt dabei auf Basis vordefinierter Kriterien, die eine konsistente Einschätzung ermöglichen.

Zur Bestimmung der Wesentlichkeit wurde ein prozentualer Schwellenwert von 60 % festgelegt. Auswirkungen, die diesen Wert erreichen oder überschreiten, werden für die Berichterstattung als wesentlich eingestuft. Diese Methodik orientiert sich an den Vorgaben des ESRS 1 Abschnitt 3.4 Wesentlichkeit der Auswirkungen und stellt sicher, dass sowohl qualitative als auch quantitative Aspekte in die Bewertung einfließen.

53. c) i. Im Berichtsjahr wurden die auf Basis der in den Jahren 2022 und 2023 ermittelten relevanten Auswirkungen, Risiken und Chancen einer erneuten Überprüfung unterzogen. Bereits im Impact-Workshop 2022 wurden beide Dimensionen der Wesentlichkeitsanalyse sowie ihre Zusammenhänge berücksichtigt, um eine fundierte Identifikation der Auswirkungen, Risiken und Chancen zu gewährleisten.

Im Jahr 2023 wurden die Ergebnisse durch eine GAP-Analyse mit externer Unterstützung überprüft, um sicherzustellen, dass sämtliche relevanten IROs abgedeckt sind.

Anfang 2024 erfolgte eine finale Konsolidierung der IROs, die mit internen Stakeholdern abgestimmt und in einem Workshop mit externen Expert*innen validiert wurden. Zu diesem Zweck wurden die Risiken und Chancen gemäß der Vorgabe der ESRS nach dem unten abgebildeten Schema strukturiert (siehe ESRS 1 3.5 Finanzielle Wesentlichkeit):

Risiko / Chance	Berücksichtigte Bewertungsdimensionen
Risiko	Potenzielles Ausmaß / Eintrittswahrscheinlichkeit
Chance	Potenzielles Ausmaß / Eintrittswahrscheinlichkeit

Zusätzlich wurden die Risiken und Chancen im Detail entlang der Wertschöpfungskette zugeordnet.

53. c) ii. Die Bewertung der Wahrscheinlichkeit, des Ausmaßes und der Art der Auswirkungen der ermittelten Risiken und Chancen erfolgt anhand eines Scoringmodells. Die qualitative Bewertung erfolgt dabei auf Basis vordefinierter Kriterien, die eine konsistente Einschätzung ermöglichen.

Zur Bestimmung der Wesentlichkeit wurde ein prozentualer Schwellenwert von 60 % festgelegt. Risiken und Chancen, die diesen Wert erreichen oder überschreiten, werden als wesentlich eingestuft. Diese Methodik orientiert sich an den Vorgaben des ESRS 1 Abschnitt 3.5 zur finanziellen Wesentlichkeit und stellt sicher, dass sowohl qualitative als auch quantitative Aspekte in die Bewertung einfließen.

53. c) iii. Im Berichtsjahr 2024 wurden die Nachhaltigkeitsrisiken im Rahmen des konzernweiten Risikomanagementprozesses erfasst und bewertet. Dabei kam eine qualitative Analyse zur Anwendung, die sowohl die Schadensausprägung als auch die Eintrittswahrscheinlichkeit berücksichtigte. Diese Bewertung wurde in Workshops durchgeführt, an denen die jeweiligen Risk-Owner beteiligt waren. Die Priorisierung erfolgt anhand des Scoringmodells sowie des definierten Schwellenwerts.

Durch eine regelmäßige Berichterstattung an die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat wird sichergestellt, dass mögliche Unsicherheiten in die wesentlichen Entscheidungsprozesse einfließen. Die Berichte bieten zudem eine übersichtliche Darstellung der verschiedenen Risikostufen und bilden eine fundierte Grundlage für strategische Entscheidungen.

Mit dieser Methodik verfolgt das Unternehmen einen transparenten und systematischen Ansatz, der darauf abzielt, Nachhaltigkeitsrisiken frühzeitig zu erkennen und gezielte Maßnahmen zu deren Reduktion einzuleiten.

53. d) Die Entscheidungen in Bezug auf Auswirkungen, Risiken und Chancen basieren auf einem klar definierten und strukturierten Prozess, der sicherstellt, dass Nachhaltigkeitsaspekte in alle übergeordneten Unternehmensentscheidungen integriert werden. Nachhaltigkeitsrisiken und -chancen werden systematisch identifiziert, bewertet und regelmäßig in den Entscheidungsfindungsprozess der Geschäftsführung sowie des Aufsichtsrats eingebunden. Dabei gewährleistet die Einbindung des Nachhaltigkeitsbeirats des BIG Konzerns, der sich aus nationalen und internationalen Expert*innen zusammensetzt, eine umfassende Qualitätssicherung und bringt wertvolle externe Perspektiven ein.

Um die Verlässlichkeit dieses Entscheidungsprozesses sicherzustellen, wurden interne Kontrollverfahren implementiert. Dazu zählen die Überprüfung der IROs durch interne und externe Expert*innen sowie die laufende Validierung der Nachhaltigkeitsstrategie. Zudem stellt ein regelmäßiges Berichtswesen sicher, dass relevante regulatorische Anforderungen kontinuierlich eingehalten und neue Entwicklungen frühzeitig in die Entscheidungsfindung einbezogen werden.

Die ermittelten Auswirkungen, Risiken und Chancen sind eng mit der langfristigen Unternehmensstrategie verknüpft. Diese Verbindung ermöglicht nicht nur eine zielgerichtete Steuerung, sondern bildet auch die Grundlage für die Entwicklung und Umsetzung konkreter Maßnahmenpläne. Dabei wird sichergestellt, dass die notwendigen Ressourcen bereitgestellt werden, um die definierten Nachhaltigkeitsziele zu erreichen und zugleich die Auswirkungen und die Risiken effektiv zu managen sowie Chancen optimal zu nutzen.

53. e+f) Die Ermittlung und Bewertung von Auswirkungen, Risiken und Chancen ist vollständig in das konzernweite Risikomanagementverfahren integriert und bildet einen festen Bestandteil der Unternehmenssteuerung. Diese werden systematisch im Rahmen des konzernweiten Risikomanagementprozesses erfasst und in einem zentralen Risikokatalog dokumentiert. Für das Berichtsjahr 2024 erfolgte eine qualitative Bewertung.

Bestehende Verfahren wie Risikoworkshops werden gezielt genutzt, um Nachhaltigkeitsrisiken in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Risk-Owners zu analysieren, zu bewerten und Maßnahmen zur Risikoreduktion abzuleiten.

Diese Risiken fließen direkt in das allgemeine Risikoprofil ein und werden regelmäßig an die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat berichtet. Mithilfe eines Scoringmodells können alle identifizierten Risiken hinsichtlich ihrer Gesamtwirkung verglichen und entsprechend priorisiert werden.

53. g) Im Vorfeld des Impact-Workshops wurden potenzielle relevante Themen für den BIG Konzern identifiziert und zusammengefasst. Als Grundlage dafür dienten:

- die bestehende nichtfinanzielle Berichterstattung, welche bereits seit 2011 für den BIG Konzern freiwillig durchgeführt wird,
- interne Unterlagen zu Nachhaltigkeitsthemen und strategische Fokusbereiche,
- die Berichterstattung von Mitbewerbern (insgesamt neun Mitbewerber wurden analysiert),

- relevante Berichterstattungsstandards für den Real-Estate-Sektor
- sowie die Themen aus bestehenden und erwarteten Regularien.

Auch im Jahr 2024 wurden weitere Analysen und Datenquellen in die Bewertung einbezogen. Dazu gehörte der kontinuierliche und vielseitige Austausch mit zentralen Stakeholdern wie Kund*innen, Mieter*innen und Projektpartner*innen, um unterschiedliche Perspektiven und Erwartungen miteinzubeziehen. Zudem flossen die Ergebnisse der physischen Klimarisikoanalyse, die Erkenntnisse aus der Mitarbeiter*innenumfrage sowie eine Analyse der Wertschöpfungskette in die Bewertung ein. Diese zusätzlichen Faktoren trugen dazu bei, ein noch fundierteres und ganzheitlicheres Bild der relevanten Nachhaltigkeitsthemen zu erhalten.

53. h) Die aktuelle Wesentlichkeitsanalyse erstreckt sich über den Zeitraum von 2022 bis 2024 und wurde kontinuierlich aktualisiert sowie an die Anforderungen der ESRS angepasst. Während die Wesentlichkeitsanalysen der Vorjahre noch nicht unter Berücksichtigung der ESRS-Anforderungen erstellt wurden, erfolgte im Berichtsjahr eine Anpassung an diese Vorgaben. Eine erneute Validierung ist für 2025 geplant.

E1 (Klimawandel): Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen klimabezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen

20. a) Die Grundlage für die Ermittlung und Bewertung der klimabezogenen Auswirkungen des BIG Konzerns bilden die in den Vorjahren erstellten THG-Bilanzen, die im Einklang mit dem GHG Protocol erstellt wurden und sämtliche wesentlichen Emissionsquellen des Konzerns berücksichtigen. Die Datenerfassung basiert sowohl auf internen Verbrauchs- und Aktivitätsdaten, beispielsweise dem Energieverbrauch in Gebäuden oder dem Kraftstoffeinsatz in Fuhrparks, als auch auf externen Quellen wie relevanten Emissionsfaktoren aus offiziellen Datenbanken. Zur Validierung der Daten und Berechnung der Emissionen werden standardisierte und anerkannte Methoden angewandt, wobei die Datenqualität und damit verbunden die Methodik jährlich verbessert werden. Die THG-Bilanzen der Vorjahre liefern einen Überblick über die bislang wichtigsten Emissionstreiber und stellen damit eine solide Grundlage für die Identifikation von Handlungsfeldern dar. Bislang wurden potenzielle künftige Emissionsquellen noch nicht vollständig quantifiziert, insbesondere im Zusammenhang mit geplanter Projektentwicklung oder möglichen Veränderungen im Portfolio. Ein umfassender Dekarbonisierungspfad, der auch langfristige Emissionsminderungsziele sowie weitergehende Scope-3-Betrachtungen einbezieht, ist für 2025 geplant. Dabei werden neue Methoden, Szenarioanalysen und Potenzialabschätzungen verwendet, um eine strategische Entscheidungsbasis für Investitionen und operative Maßnahmen zu schaffen. Die Thematik der Treibhausgase findet sich regelmäßig in den Management- und Geschäftsführungsberichten wieder, wodurch Maßnahmen zur Emissionsreduktion in der Unternehmensstrategie und im Investitionsplan verankert werden. Künftige Verbesserungen im Berechnungsverfahren sind geplant, um eine umfassendere Entscheidungsgrundlage zu schaffen und die Fortschritte hinsichtlich der Klimaziele des BIG Konzerns präzise zu messen. Durch diese Vorgehensweise wird sichergestellt, dass die Identifikation und Bewertung der klimabezogenen Auswirkungen kontinuierlich verbessert und in die strategische Ausrichtung des Unternehmens integriert wird. Gleichzeitig werden damit die Voraussetzungen für wirksame Klimaschutzmaßnahmen und eine transparente Berichterstattung nach den ESRS-Anforderungen geschaffen.

Die Treibhausgasemissionen wurden zu diesem Zeitpunkt für den laufenden Betrieb des Portfolios berechnet, während für Neubau- und Sanierungsprojekte sowie Instandhaltungsmaßnahmen nur vereinzelt detaillierte Erhebungen vorgenommen wurden. Tatsächliche und potenzielle künftige Treibhausgasemissionsquellen sowie andere klimabezogene Auswirkungen (wie etwa Rußemissionen, troposphärisches Ozon oder Landnutzungsänderungen) wurden im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse lediglich implizit betrachtet und fließen daher noch nicht systematisch in die Bewertung der Aktivitäten und Pläne ein.

20. b) i. Im Jahr 2023 wurde parallel zur doppelten Wesentlichkeitsanalyse bei etwa einem Drittel des Portfolios eine Klimarisikoanalyse gemäß EU-Taxonomie durchgeführt. Dabei wurden Flutrisiken (Flüsse), starker Niederschlag, Schneefall und Erdbeben als besonders relevante Gefahren für die Objekte der BIG identifiziert. Im Jahr 2024 wurde die Klimarisikoanalyse auf das gesamte Portfolio ausgeweitet, wobei die gleichen Erkenntnisse und Risiken wie im Jahr davor bestätigt wurden. Die gewonnenen Erkenntnisse flossen in die Bewertung der Risiken im Rahmen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse ein, sie wurden für das Berichtsjahr unter dem Risiko „Anstieg der physischen Klimarisiken kann zu Schäden an Gebäuden/Liegenschaften führen“ gebündelt und als wesentlich eingestuft. Alle Analysen basieren auf den Szenarien des IPCC (RCP2.6, RCP4.5, RCP6.0 und RCP8.5), die unterschiedliche Entwicklungen der globalen Mitteltemperatur bis zum Jahr 2100 abbilden.

20. b) ii. Im Rahmen der EU-Taxonomie und auf Basis der Erkenntnisse aus der physischen Klimarisikoanalyse wurden per 31.12.2024 10 % der Mieterlöse als potenziell abhängig von einem Objekt, das von einem High Climate Risk betroffenen ist, ermittelt. Anpassungsmaßnahmen zur Mitigation des Risikos eines potenziellen Umsatzverlustes werden 2025 im Rahmen eines strukturierten Prozesses abgeleitet. Die Umsetzung der Maßnahmen werden entsprechend der EU-Taxonomievorgaben durchgeführt.

Aufgrund der Größe und Komplexität des Immobilienportfolios des BIG Konzerns und seiner Wirtschaftstätigkeiten wurden bisher, mit Ausnahme des eigenen Betriebs, keine umfassenden Analysen zu kurz-, mittel- und langfristigen Klimagefahren vorgenommen, die sowohl die geografischen Koordinaten als auch Lieferketten und verschiedene Emissionsszenarien im Detail berücksichtigen. Zwar lieferte die bereits erwähnte Klimarisikoanalyse gemäß EU-Taxonomie erste Erkenntnisse über potenzielle physische Risiken, etwa in Bezug auf Hochwasser (Flüsse), starke Niederschläge oder Hangrutschungen, jedoch erfolgte noch keine vertiefte Bewertung von Exposition und Anfälligkeit der Vermögenswerte des BIG Konzerns. Beispiele für solche Klimagefahren umfassen im Akutbereich etwa Hitzewellen, Kältewellen oder Wald- und Flächenbrände, während im chronischen Bereich Temperaturänderungen, Änderungen von Niederschlagsmustern, der Anstieg des Meeresspiegels oder Versauerung der Ozeane zu berücksichtigen wären. Eine systematische Festlegung und Verknüpfung dieser Zeithorizonte mit strategischen Planungshorizonten sowie Kapitalallokationsplänen wurde bislang nicht ausgearbeitet. Auch eine umfassendere Bewertung unter Einbeziehung von Klimaszenarien mit hohen Emissionen, zum Beispiel SSP5-8.5, oder der NGFS-Szenarien, die neben akuten Gefahren langfristige Veränderungen wie steigende Durchschnittstemperaturen oder Veränderungen des Windverhaltens berücksichtigen, wurde bislang nicht vorgenommen.

20. c) i.ii. Bisher wurden klimabedingte Übergangsrisiken und Chancen im eigenen Betrieb sowie innerhalb der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette nicht untersucht, allerdings wurden im Rahmen einer ersten qualitativen Einschätzung für den eigenen Betrieb bereits klimabedingte Übergangsrisiken identifiziert. Dazu zählt das Risiko einer Abwertung des Fair Value von Immobilien durch die Verletzung verschärfter Regularien, insbesondere in Bezug auf Nachhaltigkeits- und Energieeffizienzanforderungen gemäß nationaler und europäischer Vorgaben wie der EU-Taxonomie. Ebenso besteht das Risiko höherer Finanzierungskosten für nicht taxonomiekonforme Immobilien, da Finanzinstitute und Investoren zunehmend ESG-Kriterien berücksichtigen und nicht nachhaltige Objekte als risikoreicher einstufen. Dies kann sich in höheren Zinskosten, einem erschwerten Zugang zu Finanzierungen oder einer geringeren Attraktivität auf dem Kapitalmarkt äußern. Zudem könnten sich künftige Einschränkungen bei der Vermietung von Flächen ergeben, da sich Mindeststandards für Klimaschutz und Energieeffizienz weiter verschärfen.

Um den Anforderungen an ein 1,5°C-Szenario gerecht zu werden und potenzielle regulatorische, technologische und marktbedingte Veränderungen in die Strategie einzubeziehen, ist für 2025 eine erweiterte **Szenarioanalyse** geplant. Diese soll mögliche Übergangsrisiken und -chancen identifizieren sowie ihre Auswirkungen auf die Vermögenswerte und Geschäftstätigkeiten bewerten. Dadurch sollen konkrete Handlungsoptionen abgeleitet und in ein umfassendes Risikomanagement integriert werden, um künftigen Anforderungen und Marktveränderungen rechtzeitig und wirksam zu begegnen.

21. Obwohl bislang keine umfassende klimabezogene Szenarioanalyse durchgeführt wurde, erfolgte für die Ermittlung physischer Klimarisiken eine Klimarisikoanalyse gemäß EU-Taxonomie auf Basis der IPCC-Szenarien (RCP2,6; RCP4,5; RCP6,0 und RCP8,5). Damit konnten kurz-, mittel- und langfristige physische Risiken für das gesamte Portfolio bewertet werden. Eine detaillierte Berücksichtigung von Übergangsrisiken und -chancen in Form einer mehrstufigen Szenarioanalyse ist jedoch noch nicht erfolgt. Bestimmte Aspekte wurden bereits im Zuge von Workshops und Gesprächen mit internen und externen Expert*innen implizit diskutiert. Dazu zählen unter anderem mögliche Änderungen des Verbraucherverhaltens (z.B. steigendes Interesse an emissionsärmeren Gebäuden), verstärkte Emissionsberichterstattungspflichten und Mandate (z.B. durch strengere regulatorische Vorgaben) sowie Kosten bei der Einführung neuer, emissionsarmer Technologien. Auch potenzielle Veränderungen im Marktumfeld, etwa aufgrund steigender Rohstoffkosten, oder eine wachsende Stigmatisierung des Sektors wurden dabei grundsätzlich in Betracht gezogen. Eine vertiefte Szenarioanalyse, die sämtliche Übergangsrisiken und -chancen systematisch einordnet und etwaige Auswirkungen auf die Vermögenswerte des BIG Konzerns, Geschäftsabläufe oder Kapitalallokationspläne detailliert bewertet, ist derzeit noch nicht erfolgt. Allerdings ist geplant, das Thema Übergangsrisiken im Zuge der Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie zukünftig eingehender zu untersuchen.

E2 (Umweltverschmutzung): Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Umweltverschmutzung.

11. a) Der BIG Konzern hat seine Vermögenswerte und Geschäftstätigkeiten nicht vertiefend überprüft, um die tatsächlichen und potenziellen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Umweltverschmutzung im Rahmen seiner eigenen Tätigkeiten und innerhalb seiner vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette zu ermitteln.
11. b) Der BIG Konzern hat keine Konsultationen, insbesondere mit betroffenen Gemeinschaften, durchgeführt.

E3 (Wasser- und Meeresressourcen): Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen

8. a) Der BIG Konzern hat seine Vermögenswerte und Geschäftstätigkeiten nicht vertiefend überprüft, um die tatsächlichen und potenziellen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen im Rahmen seiner eigenen Tätigkeiten und innerhalb seiner vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette zu ermitteln.
8. b) Der BIG Konzern hat keine Konsultationen, insbesondere mit betroffenen Gemeinschaften, durchgeführt.

E4 (Biologische Vielfalt und Ökosysteme): Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken, Abhängigkeiten und Chancen im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen

17. Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse wurden zwei negative Auswirkungen als wesentlich bewertet. Diese sind das direkte Resultat der Bautätigkeit (Neubau, Erweiterung und Sanierung) und des Materialeinsatzes (zusätzlich zur Bautätigkeit auch Instandhaltung und Instandsetzung). Die Bodenversiegelung ist immer dann ein Nebeneffekt der Bautätigkeit, sofern es sich nicht um Brownfield-Entwicklungen oder Erweiterungen ohne Bodenverbrauch handelt. In Bezug auf Landdegradation kann nicht ausgeschlossen werden, dass in den bezogenen Materialien Ressourcen stecken, deren Förderung in Ländern mit minderen Umweltstandards stattfindet und damit eine Zerstörung von Ökosystemen einhergeht. Die beiden negativen Auswirkungen lauten wie folgt:

Auswirkungen auf den Umfang und den Zustand von Ökosystemen – Landdegradation

- Zerstörung von Ökosystemen bei Abbau von Ressourcen im Ursprungsland, mit denen in weiterer Folge Baumaterialien produziert werden.

Auswirkungen auf den Umfang und den Zustand von Ökosystemen – Bodenversiegelung

- Verlust von Biodiversität und Zerstörung von Lebensräumen durch Bodenversiegelung in der Bauphase.

Die Bewertung erfolgte nach demselben Prinzip wie unter Absatz 53 Buchstabe b beschrieben.

Darüber hinaus haben keine Analysen oder sonstige Auswertungen stattgefunden. Eine detaillierte Betrachtung der Standorte des BIG Konzerns wurde nicht durchgeführt, ebenso wurden keine Abhängigkeiten von Ökosystemleistungen, Übergangsrisiken, physische oder systemische Risiken betrachtet. Eine Konsultation mit betroffenen Gemeinschaften zu Nachhaltigkeitsbewertungen gemeinsam genutzter biologischer Ressourcen und Ökosystemen wurde im Berichtsjahr ebenfalls nicht durchgeführt.

19. a) Siehe ESRS 2 Angabepflicht SBM-3 Absatz 16 Buchstabe a i-iii: Die BIG verfügt über Liegenschaften in oder in der Nähe von Gebieten mit schutzbedürftiger Biodiversität (z.B. Natura-2000-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete etc.). Aufgrund der Bautätigkeit in Schutzgebieten kann eine negative Auswirkung auf die Biodiversität in diesen Gebieten nicht ausgeschlossen werden.
19. b) Der BIG Konzern ist verpflichtet, die nationalen und europäischen Naturschutzvorgaben einzuhalten, einschließlich der Vogelschutzrichtlinie, der FFH-Richtlinie und des UVP-Gesetzes. Bauvorhaben in Schutzgebieten unterliegen häufig spezifischen Auflagen. Das UVP-Gesetz, ein Bundesgesetz, kommt zur Anwendung, wenn bei Projekten potenziell erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere für große Bauvorhaben in Schutzgebieten. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie vor Baubeginn wird der

Flächenwidmungsplan überprüft, um die zulässigen Nutzungsarten zu ermitteln. Für Bauprojekte in biodiversitätssensiblen Gebieten, die potenziell gefährdete Arten betreffen könnten, kann die zuständige Landesumweltbehörde ein Naturschutzgutachten anfordern, um die Auswirkungen auf die Umwelt und die Biodiversität zu bewerten. Gegebenenfalls werden zum Schutz der Biodiversität naturschutzrechtliche, projektspezifische Auflagen (wie etwa ökologische Bauaufsicht, Baumschutzvorgaben etc.) erlassen.

E5 (Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft): Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

11. a+b) Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse wurden folgende IROs identifiziert und als wesentlich bewertet:

- Nicht-kreislauffähige Baurestmassen müssen deponiert werden und erhöhen den Anteil am Verbrauch von Primärrohstoffen (negative Auswirkung)
- Höhere Kosten durch Einsatz nachhaltiger Baumaterialien (Risiko)
- Erhöhte Entsorgungskosten für nicht recyclingfähige Materialien (Risiko)
- Verringerung der Baukosten durch Wiederverwendung von Materialien (Chance)

Diese ergeben sich aus beziehungsweise wirken auf sämtliche Aktivitäten des BIG Konzerns. Die Bewertung erfolgte nach demselben Prinzip wie unter IRO-1 Absatz 53 beschrieben. Zu den wichtigsten Ressourcen des BIG Konzerns gehören (Priorisierung nach Gewicht):

- Stahlbeton, Betone
- Schüttung, Rollierung (EPS, Sand, Kies, Splitt, mineralisch gebunden)
- Estriche (Zementestriche, Heizestriche, Gussasphaltestriche)

Diese Materialien machen über 90 % der Masse bei Bauprojekten aus (inklusive Neubau, Erweiterungen und große Sanierungen). Es fand keine detaillierte Überprüfung der Vermögenswerte und Geschäftstätigkeiten statt, um tatsächliche und potenzielle Auswirkungen, Risiken und Chancen zu ermitteln. Die IROs wurden aus den allgemeinen Aktivitäten des BIG Konzerns wie Bautätigkeit (Neubau, Erweiterung und Sanierung) und der Instandhaltung und Instandsetzung abgeleitet. Es wurden keine Konsultationen, insbesondere mit betroffenen Gemeinschaften, durchgeführt.

G1 (Unternehmensführung): Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen

6. Die im Zusammenhang mit dem Thema Unternehmenspolitik identifizierten IROs betreffen einzig den Bereich der Korruption und Bestechung. Als staatsnahes Unternehmen legt der BIG Konzern besonderen Wert auf die Vermeidung und Aufdeckung solcher Risiken sowie auf die damit verbundenen Präventionsmaßnahmen. Zur kontinuierlichen Evaluierung und Steuerung dieser Themen fanden auch 2024 regelmäßige Jours Fixes zwischen der internen Revision, Compliance und dem Risikomanagement statt.

10.1.4.2 Angabepflicht IRO-2 – In ESRS enthaltene, von der Nachhaltigkeitserklärung des Unternehmens abgedeckte Angabepflichten

56. Folgende Liste zeigt jene Angabepflichten, die bei der Erstellung der Nachhaltigkeitserklärung auf der Grundlage der Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse befolgt wurden:

Angabepflicht (Disclosure Requirement)	Seitenzahl
ESRS 2	
BP-1 – Allgemeine Grundlagen für die Erstellung der Nachhaltigkeitserklärung	156
BP-2 – Angaben im Zusammenhang mit konkreten Umständen	157
GOV-1 – Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane	157
GOV-2 – Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte, mit denen sich die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens befassen	160
GOV-3 – Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme	160
GOV-4 – Erklärung zur Sorgfaltspflicht	162
GOV-5 – Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung	162

Angabepflicht (Disclosure Requirement)	Seitenzahl
SBM-1 – Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette	163
SBM-2 – Interessen und Standpunkte der Interessenträger	166
SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	169
IRO-1 – Beschreibung des Verfahrens zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen	182
IRO-2 – In ERS enthaltenen von der Nachhaltigkeitserklärung des Unternehmens abgedeckte Angabepflichten	189
E1 – Klimawandel	
ESRS 2 GOV-3 – Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme	162
E1-1 – Übergangsplan für den Klimaschutz	208
ESRS 2 SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	175
ESRS 2 IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen klimabezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen	186
E1-2 – Konzepte im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel	208
E1-3 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimakonzepten	208
E1-4 – Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel	208
E1-5 – Energieverbrauch und Energiemix	209
E1-6 – THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen	211
E3 – Wasser- und Meeresressourcen	
ESRS 2 IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen	188
E3-1 – Konzepte im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen	216
E3-2 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen	217
E3-3 – Ziele im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen	217
E3-4 – Wasserverbrauch	217
E4 – Biologische Vielfalt und Ökosysteme	
E4-1 – Übergangsplan und Berücksichtigung von biologischer Vielfalt und Ökosystemen in Strategie und Geschäftsmodell	218
ESRS 2 SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	176
ESRS 2 IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen	188
E4-2 – Konzepte im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen	219
E4-3 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen	219
E4-4 – Ziele im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen	219
E4-5 – Kennzahlen für die Auswirkungen im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemveränderungen	219
E5 – Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	
ESRS 2 IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	189
E5-1 – Konzepte im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	219
E5-2 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	222
E5-3 – Ziele im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	223
E5-4 – Ressourcenzuflüsse	223
E5-5 – Ressourcenabflüsse	228
S1 – Arbeitskräfte des Unternehmens	
ESRS 2 SBM-2 – Interessen und Standpunkte der Interessenträger	169
ESRS 2 SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	178
S1-1 – Konzepte im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens	229
S1-2 – Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte des Unternehmens und von Arbeitnehmervertretern in Bezug auf Auswirkungen	236
S1-3 – Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die die Arbeitskräfte des Unternehmens Bedenken äußern können	237

Angabepflicht (Disclosure Requirement)	Seitenzahl
S1-4 – Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf die Arbeitskräfte des Unternehmens und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen	238
S1-5 – Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und	240
S1-6 – Merkmale der Arbeitnehmer des Unternehmens	241
S1-14 – Kennzahlen für Gesundheitsschutz und Sicherheit	242
S1-16 – Vergütungskennzahlen (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)	243
S1-17 – Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten	243
S2 – Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette	
ESRS 2 SBM-2 Interessen und Standpunkte der Interessenträger	169
ESRS 2 SBM-3 Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	180
S2-1 – Konzepte im Zusammenhang mit Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette	244
S2-2 – Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette in Bezug auf Auswirkungen	245
S2-3 – Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die die Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette Bedenken äußern können	245
S2-4 – Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen	245
S2-5 – Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen	246
S4 – Verbraucher und Endnutzer	
ESRS 2 SBM-2 – Interessen und Standpunkte der Interessenträger	169
ESRS 2 SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	181
S4-1 – Konzepte im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern	247
S4-2 – Verfahren zur Einbeziehung von Verbrauchern und Endnutzern in Bezug auf Auswirkungen	248
S4-3 – Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die Verbraucher und Endnutzer Bedenken äußern können	249
S4-4 – Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf Verbraucher und Endnutzer und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen	250
S4-5 – Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen	251
G1 – Unternehmensführung	
ESRS 2 GOV-1 – Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane	159
ESRS 2 IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen	189
G1-1 – Unternehmenskultur und Konzepte für die Unternehmensführung	251
G1-3 – Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung	252
G1-4 –Korruptions- oder Bestechungsfälle	253

Folgende Tabelle zeigt jene Datenpunkte, die sich aus anderen in Anlage B der ESRS 2 aufgeführten EU-Rechtsvorschriften ergeben, wobei angegeben wird, wo sie in der Nachhaltigkeitserklärung zu finden sind, einschließlich derjenigen, die als nicht wesentlich bewertet wurden.

Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	Seitenzahl	nicht wesentlich*
ESRS 2 GOV-1 Geschlechtervielfalt in den Leitungs- und Kontrollorganen Absatz 21 Buchstabe d	158	
ESRS 2 GOV-1 Prozentsatz der Leitungsorganmitglieder, die unabhängig sind, Absatz 21 Buchstabe e	158	
ESRS 2 GOV-4 Erklärung zur Sorgfaltspflicht Absatz 30	162	
ESRS 2 SBM-1 Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit fossilen Brennstoffen Absatz 40 Buchstabe d Ziffer i		x
ESRS 2 SBM-1 Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit der Herstellung von Chemikalien Absatz 40 Buchstabe d Ziffer ii		x
ESRS 2 SBM-1 Beteiligung an Tätigkeiten im Zusammenhang mit umstrittenen Waffen Absatz 40 Buchstabe d Ziffer iii		x
ESRS 2 SBM-1 Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Anbau und der Produktion von Tabak Absatz 40 Buchstabe d Ziffer iv		x
ESRS E1-1 Übergangsplan zur Verwirklichung der Klimaneutralität bis 2050 Absatz 14	208	

Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt		Seitenzahl	nicht wesentlich*
ESRS E1-1	Unternehmen, die von den Paris-abgestimmten Referenzwerten ausgenommen sind Absatz 16 Buchstabe g	208	
ESRS E1-4	THG-Emissionsreduktionsziele Absatz 34	208	
ESRS E1-5	Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen aufgeschlüsselt nach Quellen (nur klimaintensive Sektoren) Absatz 38	209	
ESRS E1-5	Energieverbrauch und Energiemix Absatz 37	209	
ESRS E1-5	Energieintensität im Zusammenhang mit Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren Absätze 40 bis 43	209	
ESRS E1-6	THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen Absatz 44	213	
ESRS E1-6	Intensität der THG-Bruttoemissionen Absätze 53 bis 55	213	
ESRS E1-7	Entnahme von Treibhausgasen und CO ₂ -Zertifikate Absatz 56		x
ESRS E1-9	Risikoposition des Referenzwert-Portfolios gegenüber klimabezogenen physischen Risiken Absatz 66		PI
ESRS E1-9	Aufschlüsselung der Geldbeträge nach akutem und chronischem physischem Risiko Absatz 66 Buchstabe a ESRS E1-9 Ort, an dem sich erhebliche Vermögenswerte mit wesentlichem physischem Risiko befinden Absatz 66 Buchstabe c		PI
ESRS E1-9	Aufschlüsselungen des Buchwerts seiner Immobilien nach Energieeffizienzklassen Absatz 67 Buchstabe c		PI
ESRS E1-9	Grad der Exposition des Portfolios gegenüber klimabezogenen Chancen Absatz 69		PI
ESRS E2-4	Menge jedes in Anhang II der E-PRTR-Verordnung (Europäisches Schadstofffreisetzung- und -verbringungsregister) aufgeführten Schadstoffs, der in Luft, Wasser und Boden emittiert wird, Absatz 28		x
ESRS E3-1	Wasser- und Meeresressourcen Absatz 9	216	
ESRS E3-1	Spezielles Konzept Absatz 13	216	
ESRS E3-1	Nachhaltige Ozeane und Meere Absatz 14		x
ESRS E3-4	Gesamtmenge des zurückgewonnenen und wiederverwendeten Wassers Absatz 28 Buchstabe c	218	
ESRS E3-4	Gesamtwasserverbrauch in m ³ je Nettoerlös aus eigenen Tätigkeiten Absatz 29	218	
ESRS 2 SBM-3 – E4	Absatz 16 Buchstabe a Ziffer i	176	
ESRS 2 SBM-3 – E4	Absatz 16 Buchstabe b	178	
ESRS 2 SBM-3 – E4	Absatz 16 Buchstabe c	178	
ESRS E4-2	Nachhaltige Verfahren oder Konzepte im Bereich Landnutzung und Landwirtschaft Absatz 24 Buchstabe b	219	
ESRS E4-2	Nachhaltige Verfahren oder Konzepte im Bereich Ozeane/Meere Absatz 24 Buchstabe c	219	
ESRS E4-2	Konzepte für die Bekämpfung der Entwaldung Absatz 24 Buchstabe d	219	
ESRS E5-5	Nicht recycelte Abfälle Absatz 37 Buchstabe d	228	
ESRS E5-5	Gefährliche und radioaktive Abfälle Absatz 39	229	
ESRS 2 SBM-3 – S1	Risiko von Zwangsarbeit Absatz 14 Buchstabe f		x
ESRS 2 SBM-3 – S1	Risiko von Kinderarbeit Absatz 14 Buchstabe g		x
ESRS S1-1	Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechtspolitik Absatz 20	234	
ESRS S1-1	Vorschriften zur Sorgfaltsprüfung in Bezug auf Fragen, die in den grundlegenden Konventionen 1 bis 8 der Internationalen Arbeitsorganisation behandelt werden, Absatz 21	235	
ESRS S1-1	Verfahren und Maßnahmen zur Bekämpfung des Menschenhandels Absatz 22	235	
ESRS S1-1	Konzept oder Managementsystem für die Verhütung von Arbeitsunfällen Absatz 23	235	
ESRS S1-3	Bearbeitung von Beschwerden Absatz 32 Buchstabe c	237	
ESRS S1-14	Zahl der Todesfälle und Zahl und Quote der Arbeitsunfälle Absatz 88 Buchstaben b und c	242	
ESRS S1-14	Anzahl der durch Verletzungen, Unfälle, Todesfälle oder Krankheiten bedingten Ausfalltage Absatz 88 Buchstabe e	243	
ESRS S1-16	Unbereinigtes geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle Absatz 97 Buchstabe a	243	
ESRS S1-16	Überhöhte Vergütung von Mitgliedern der Leitungsorgane Absatz 97 Buchstabe b	243	
ESRS S1-17	Fälle von Diskriminierung Absatz 103 Buchstabe a	243	
ESRS S1-17	Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien Absatz 104 Buchstabe a	243	
ESRS 2 SBM-3 – S2	Erhebliches Risiko von Kinderarbeit oder Zwangsarbeit in der Wertschöpfungskette Absatz 11 Buchstabe b	181	
ESRS S2-1	Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechtspolitik Absatz 17	244	
ESRS S2-1	Konzepte im Zusammenhang mit Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette Absatz 18	245	

Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt		Seitenzahl	nicht wesentlich*
ESRS S2-1	Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien Absatz 19	245	
ESRS S2-1	Vorschriften zur Sorgfaltsprüfung in Bezug auf Fragen, die in den grundlegenden Konventionen 1 bis 8 der Internationalen Arbeitsorganisation behandelt werden, Absatz 19	245	
ESRS S2-4	Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschen rechten innerhalb der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette Absatz 36	246	
ESRS S3-1	Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechte Absatz 16		x
ESRS S3-1	Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte, der Prinzipien der IAO oder der OECD-Leitlinien Absatz 17		x
ESRS S3-4	Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten Absatz 36		x
ESRS S4-1	Konzepte im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern Absatz 16	247	
ESRS S4-1	Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien Absatz 17	248	
ESRS S4-4	Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten Absatz 35	251	
ESRS G1-1	Übereinkommen der Vereinten Nationen gegen Korruption Absatz 10 Buchstabe b	252	
ESRS G1-1	Schutz von Hinweisgebern (Whistleblowers) Absatz 10 Buchstabe d	252	
ESRS G1-4	Geldstrafen für Verstöße gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften Absatz 24 Buchstabe a	253	
ESRS G1-4	Standards zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung Absatz 24 Buchstabe b	253	

* Im Fall von Wesentlichkeit und gleichzeitiger Anwendung einer Phase-in Regelung findet sich statt „x“ „PI“ in der entsprechenden Zeile

59. Die Entscheidungsgrundlage für die wesentliche zu berichtende Information folgte den Wesentlichkeitsgrenzen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse. Somit wird jeder Datenpunkt, dessen verbundenes Unter-(Unter-)Thema wesentlich war, ebenfalls als wesentlich bewertet und berichtet.

10.2 EU-Taxonomie

10.2.1 Vermögenserhalt und Wertentwicklung

Eines der Ziele, das die ÖBAG als Eigentümerin dem BIG Konzern gesetzt hat, ist die Sicherung und langfristige Steigerung des Immobilienvermögens und des Unternehmenswerts. Dieses Ziel basiert auf dem gesetzlichen Auftrag der ÖBAG, den Wert ihrer Beteiligungsgesellschaften zu erhalten und zu steigern.

Das Mietmodell des BIG Konzerns – Refinanzierung der Geschäftstätigkeit durch Mieteinnahmen – sorgt für langfristigen Vermögenserhalt und Steigerung des Immobilienwerts durch fortlaufende Instandhaltungsmaßnahmen sowie Neubautätigkeit und Generalsanierungen.

10.2.2 EU-Taxonomie

Aufgrund von Artikel 8 Absatz 1 der Verordnung in Verbindung mit § 243b bzw. § 267a UGB ist der BIG Konzern dazu verpflichtet, transparent und verantwortungsvoll über seine Aktivitäten im Rahmen der EU-Taxonomie zu berichten. Die BIG erkennt die wichtige Rolle der EU-Taxonomie als Leitfaden für nachhaltige Investitionen und wirtschaftliche Aktivitäten an. Das Ziel des BIG Konzerns ist es, Fortschritte anhand der in der EU-Taxonomie festgelegten Umweltziele zu messen und zu dokumentieren. Die Berichterstattung basiert auf dem verpflichtenden Format der EU-Taxonomie und umfasst sowohl qualitative als auch quantitative Informationen. Das EU-Klassifizierungssystem ermöglicht es, die ökologische Nachhaltigkeit der eigenen wirtschaftlichen Aktivitäten zu bewerten. Dieses System zielt auf folgende sechs Umweltziele ab:

- (1) Klimaschutz
- (2) Anpassung an den Klimawandel
- (3) Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
- (4) Vermeidung und Verringerung der Umweltverschmutzung
- (5) Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme
- (6) Nachhaltige Nutzung und Schutz der Wasser- und Meeresressourcen

Wirtschaftliche Aktivitäten, die das Potenzial haben, eines der Umweltziele zu unterstützen, werden als taxonomiefähig klassifiziert. Der Anteil dieser taxonomiefähigen Tätigkeiten, der tatsächlich ökologisch nachhaltig ist, wird als taxonomiekonform bezeichnet. Dabei muss die Tätigkeit einen maßgeblichen Beitrag zu mindestens einem der sechs Umweltziele leisten, darf kein anderes Umweltziel beeinträchtigen (Do No Significant Harm – DNSH) und muss die sozialen Mindeststandards erfüllen. Im Folgenden werden die relevanten fähigen und konformen Wirtschaftstätigkeiten mit den dazugehörigen Leistungsindikatoren erläutert.

Die Wirtschaftstätigkeiten des Sektors 7 der EU-Taxonomie, „Baugewerbe und Immobilien“, sind für den BIG Konzern die zu bewertenden Wirtschaftstätigkeiten in der EU-Taxonomie. Die relevanten Wirtschaftstätigkeiten werden jährlich überprüft und festgestellt.

Hinsichtlich der sechs Umweltziele kann die BIG durch Reduktion der Treibhausgasemissionen in Bau und Betrieb von Gebäuden den größten Beitrag zur Verringerung der Auswirkung auf die Umwelt und im Speziellen auf den Klimaschutz leisten. Daher wird das Umweltziel 1 „Klimaschutz“ mit den technischen Kriterien des wesentlichen Beitrags bewertet. Für die verbleibenden fünf Umweltziele werden die Nachweise geführt, dass es durch die Wirtschaftstätigkeiten des BIG Konzerns zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen (DNSH) in diesen Umweltzielen kommt.

10.2.2.1 Bewertung Umweltziel Klimaschutz bei Bestandsgebäuden

Für die Bewertung des Umweltziel Klimaschutz in der Wirtschaftstätigkeit 7. Bau und Immobilien sind folgende Wirtschaftstätigkeiten für den BIG Konzern von Relevanz:

- 7.1 – Neubau: Neubauten müssen besonders energieeffizient sein und strengere Kriterien erfüllen als die üblichen Mindeststandards (z.B. Primärenergiebedarf unterhalb bestimmter Schwellen).
- 7.2 – Renovierung bestehender Gebäude: Hier geht es um die Sanierung bzw. Modernisierung, sodass der Energiebedarf signifikant gesenkt wird (z.B. durch verbesserte Dämmung, effizientere Heizungssysteme usw.).
- 7.3 – Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten: Darunter fallen Maßnahmen wie die Nachrüstung von Heizungs- und Kühlanlagen, Dämmungen oder effizienten Beleuchtungssystemen. Diese Tätigkeiten sollen den Energiebedarf von Gebäuden verringern.
- 7.4 – Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Gebäuden (und auf zu Gebäuden gehörenden Parkplätzen): Im Fokus stehen Ladesäulen oder Wallboxen in oder an Gebäuden.
- 7.6 – Installation, Wartung und Reparatur von Erneuerbare-Energien-Technologien: Darunter fallen z.B. Photovoltaik-Anlagen, Solarthermie, Wärmepumpen oder andere Anlagen, die vor Ort erneuerbaren Strom oder Wärme erzeugen.
- 7.7 – Erwerb von und Eigentum an Gebäude: Dieser Punkt wird – als einer für den Konzern am wesentlichsten erscheinenden – in weiterer Folge näher erläutert.

Im Berichtsjahr 2024 hat folgende Wirtschaftstätigkeit keine Relevanz für den BIG Konzern:

- 7.5 – Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden: Bezieht sich auf Technologien wie Smart Metering, Gebäudeleittechnik, Sensoren usw. Diese ermöglichen eine bessere Überwachung und Optimierung des Energieverbrauchs.

10.2.2.2 Wirtschaftstätigkeiten im Zusammenhang mit Umweltziel Kreislaufwirtschaft

Die Wirtschaftstätigkeiten 7.1. „Neubau“ und 7.2. „Renovierung bestehender Gebäude“ sind ebenso im Umweltziel Kreislaufwirtschaft verortet. Da das Umweltziel Klimaschutz für den BIG Konzern den wesentlichen Beitrag darstellt, werden die genannten Wirtschaftstätigkeiten eben diesem Umweltziel zugewiesen.

10.2.2.3 Bewertung Umweltziel Klimaschutz bei Bestandsgebäuden (7.7. Erwerb von und Eigentum an Gebäuden)

Für die Bewertung des Umweltziels Klimaschutz als wesentlicher Beitrag sind gemäß Annex I zur Taxonomieverordnung bei der Wirtschaftstätigkeit 7.7 folgende technische Anforderungskriterien heranzuziehen:

- a) Gebäude, welche vor dem 31.12.2020 errichtet wurden, besitzen entweder einen Energieausweis mit der Label-Güte A oder sie weisen nach, dass sie zu den oberen 15 % des nationalen Gebäudebestands zugehörig sind. Bei diesem Nachweis der Zugehörigkeit zu den oberen 15 % ist der Primärenergiebedarf heranzuziehen, beim Vergleich des beurteilenden Gebäudes mit dem nationalen Gebäudebestand ist zumindest zwischen

Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden zu unterscheiden; der Nachweis hat mit einer geeigneten Methode zur Beurteilung der Energieeffizienz des Gebäudes (etwa dem Energieausweis) zu erfolgen.

- b) Neubauten nach dem 31.12.2020 erfüllen die Anforderungen zum wesentlichen Beitrag im Klimaschutz gemäß Wirtschaftstätigkeit 7.1; sie unterschreiten dabei den im Nationalen Plan zur Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU (Gebäudeeffizienz-Richtlinie) definierten Wert für Niedrigstenergiegebäude um mindestens 10 Prozent. Gebäude ab 5.000 m² Nutzfläche weisen zusätzlich die thermische Integrität, die Luftdichtheit und das Global Warming Potential im Lebenszyklus nach.
- c) Nichtwohngebäude, deren Nennleistung für Anlagen zur Heizung, kombinierte Raumheizung und Lüftung, Klimaanlage und kombinierte Klima- und Lüftungsanlagen den Wert von 290 kW überschreitet, werden durch Überwachung und Bewertung der Energieeffizienz effizient betrieben.

Die Anforderungen gemäß b) und c) sind in Österreich auf Basis einschlägiger technischer und normativ-rechtlicher Regelungen klar für Wohnbauten und Nichtwohnbauten definiert. Im Berichtswesen des BIG Konzern sind folgerichtig sämtliche für die Beurteilung nach b) und c) notwendigen Nachweise verfügbar.

Der Nachweis gemäß a) stellt die österreichische Immobilienwirtschaft insbesondere für Nichtwohnbauten vor große Herausforderungen. Die in Österreich im Rahmen der relevanten OIB-Richtlinie 6 Energieeffizienz und Wärmeeinsparung (im Gebäudebereich) definierten und von den Bauordnungen der Länder umgesetzten Anforderungen an die Güte-Klassen zum Energieausweis liegen zum einen in Form von insgesamt vier inhaltlichen Kategorien vor (Heizwärmebedarf, Primärenergiebedarf, Treibhausgasemissionen, Gesamtenergieeffizienzfaktor). Zum anderen wurde die quantitative Definition der Güteklassen (wie etwa auch in Deutschland) anhand des Nutzungsprofils für Wohnbauten erstellt. Das Nutzungsprofil für Wohnbauten ist hinsichtlich des Betriebsstrombedarfs, Beleuchtungsenergiebedarfs, Warmwasserenergiebedarfs und vor allem auch aufgrund des notwendigen Luftwechsels für den Erhalt hygienischer und arbeitsrechtlich relevanter Nutzungsbedingungen nicht mit normativ-rechtlich einschlägig bekannten Rahmenbedingungen von Nichtwohnbauten vergleichbar. Folgerichtig hat sowohl die europäische Rahmengesetzgebung und Normierung genauso wie die nationale Gesetzgebung und Normierung für die Beurteilung der Energieeffizienz von Nichtwohnbauten gesonderte Nutzungsprofile definiert, die auf diese Unterschiede Rücksicht nehmen.

Aus diesem Grund werden im Nationalen Plan zur Umsetzung der Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie zur Definition des Niedrigstenergiegebäudes mit größter Bedeutung für die Einhaltung der Anforderungen der EU-Taxonomie im Bereich des Primärenergiebedarfs je nach Nutzungskategorie deutlich unterschiedliche Mindestanforderungen definiert.

Das in Österreich rechtlich verankerte Gütelabel „A“ gemäß Energieausweis (PEB SK) ist für das Portfolio des BIG Konzern aufgrund seiner Konzeption nur eingeschränkt geeignet, Nichtwohnbauten hinsichtlich ihrer Taxonomie-Konformität zu beurteilen. Im Unterschied zu Wohngebäuden weichen die zu berücksichtigenden Energiebedarfe bei Bildungsbauten, Büro- und Spezialimmobilien für Warmwasser, Lüftung, Beleuchtung, Betriebsstrombedarf und ggf. Klimatisierung deutlich ab.

Sämtliche Investitionen in konforme Bestandsgebäude werden unter der Wirtschaftstätigkeit 7.7. ausgewiesen: Sie betreffen allesamt Maßnahmen zur Gebäudeertüchtigung, deren Betrieb und Verbesserung der Nutzungsbedingungen und zielen deshalb wie Gesamtinvestitionen im Neubau auf die Bereitstellung des Gebäudebetriebs ab.

Bei der umfassenden Renovierung wird zum Erreichen der Taxonomie-Konformität der Wirtschaftstätigkeit auf die Einhaltung der Anforderungen (an den Primärenergiebedarf) gemäß Nationalen Plan verwiesen. Dieser ist laut Definition um 3 kWh Primärenergiebedarf (nicht erneuerbar) höher zulässig als jener für Neubauten in Niedrigstenergiebauweise. Taxonomie-konform sind im Einklang mit der europäischen Gesetzgebung und ihrer nationalen Umsetzung (Nationaler Plan) somit Gebäuderenovierungen, die den ermittelten und mittels Energieausweis nachgewiesenen Bedarf an Primärenergie (nicht erneuerbarer Anteil) von Niedrigstenergiegebäuden im Neubau um 3 kWh/m².a überschreiten. Je nach Gebäudekategorie handelt es sich hierbei um einen quantitativen Unterschied zwischen der im Nationalen Plan hinterlegten Neubauanforderung und der Renovierungsanforderung für den Primärenergiebedarf von 2,6 Prozent (Nutzungsprofil Verkaufsstätten) und 7,3 Prozent (Wohnbauten). Bei Bürogebäuden beträgt der zulässige Unterschied zwischen Neubau und Renovierung 3,6 Prozent, bei Bildungsbauten 3,8 Prozent und bei Sportstätten 3,4 Prozent.

Aufgrund der geringen Unterschiede zwischen Neubauten in Niedrigstenergiebauweise und umfassenden Renovierungen wurden sämtlichen Bestandsgebäude mit den Anforderungen an Renovierungen beurteilt.

Bis zur Verbesserung der Datenlage zum nationalen Gebäudebestand und daraus ableitbaren Anforderungswerten für unterschiedliche Nutzungskategorien ist es somit zielführend, die national gültigen Anforderungswerte des nationalen Plans zur Bemessung der Taxonomie-Konformität heranzuziehen.

Diese Einschätzung erfolgt auch mit Blick auf anstehende und erwartbare Änderungen der nationalen Bestimmungen zur Gebäudeenergieeffizienz, die für das Jahr 2025 zu erwarten sind und die Vorgaben aus der Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie in nationales Recht implementieren werden. Die neue EU-Gebäuderichtlinie wird wie bisher von zentraler Bedeutung für Taxonomie-Konformität im Gebäudesektor sein.

10.2.3 Einhaltung der Minimum Social Safeguards

Die Einhaltung des gemäß Artikel 18 EU-Taxonomie-Verordnung geforderten (sozialen) Mindestschutzes wird auf Basis der dort genannten Regelwerke sowie des „Final Report on Minimum Safeguards“ der Platform on Sustainable Finance (PSF, Oktober 2022) in folgende Themenbereiche gegliedert:

- Menschenrechte
- Arbeitnehmer*innenrechte und Arbeitssicherheit
- Korruptionsprävention und fairer Wettbewerb
- Steuerpolitik

Um in diesen Bereichen den Mindestschutz zu gewährleisten, kommen im BIG Konzern konzernweit etablierte Managementansätze und organisatorische Regelungen (z.B. Richtlinien, Anweisungen) zum Einsatz. Diese sind in unternehmensinternen Dokumenten wie dem BIG Kodex, dem Verhaltens- & Ethikkodex, dem Compliance-Handbuch des BIG Konzerns sowie den jeweils einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen verankert. Mithilfe eines Hinweisgebersystems können mögliche Verstöße unkompliziert gemeldet werden.

Im Einklang mit den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte, der Erklärung der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit sowie den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen verpflichtet sich der BIG Konzern zu einer fairen und respektvollen Behandlung aller Mitarbeitenden. Der BIG Konzern behandelt alle Mitarbeitenden unabhängig von Geschlecht, Alter, ethnischer oder sozialer Herkunft, Nationalität, Hautfarbe, sexueller Orientierung, Religion, Weltanschauung oder möglichen körperlichen bzw. geistigen Beeinträchtigungen gleichwertig. Diskriminierung in Bezug auf Einstellung, Fortbildung, Personalentwicklung, Beschäftigungsbedingungen und Entlohnung lehnt der BIG Konzern ausdrücklich ab – es zählt allein die fachliche und persönliche Qualifikation.

Die Aspekte Menschenrechte und sozialer Mindestschutz werden im BIG Konzern als Querschnittsmaterie verantwortet, insbesondere durch die Bereiche Personalwesen, Arbeitsschutz und Sicherheit sowie das Corporate Compliance Management. Eine regelmäßige Risikoinventur dient dazu, mögliche Risiken im Hinblick auf die Nichteinhaltung von Menschenrechten und anderen relevanten Aspekten des sozialen Mindestschutzes zu erkennen und zu bewerten. Dies ermöglicht ein frühzeitiges Gegensteuern und eine kontinuierliche Weiterentwicklung der Maßnahmen und Richtlinien.

Auf diese Weise wird sichergestellt, dass sämtliche Vorgaben aus Artikel 18 EU-Taxonomie-Verordnung sowie die Empfehlungen der PSF im BIG Konzern eingehalten und fortlaufend umgesetzt werden.

10.2.4 Ermittlung der taxonomiefähigen Leistungsindikatoren (KPI)

Zu den KPI der EU-Taxonomie gehören der Umsatz sowie die Investitionsausgaben (CapEx) und die Betriebsausgaben (OpEx). Diese werden hinsichtlich der Taxonomiefähigkeit überprüft und den Wirtschaftstätigkeiten gemäß EU-Taxonomie zugeordnet.

10.2.5 Taxonomiefähige Wirtschaftstätigkeiten des BIG Konzerns

In Summe wurden für den BIG Konzern im Geschäftsjahr 2024 folgende taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten identifiziert und den jeweiligen Umsätzen, Investitionen und Betriebsausgaben zugeordnet:

- 7.1. Neubau
- 7.2. Renovierung bestehender Gebäude
- 7.3. Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten

- 7.4. Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Gebäuden (und auf zu Gebäuden gehörenden Parkplätzen)
- 7.5. Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden
- 7.6. Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energie
- 7.7. Erwerb von und Eigentum an Gebäude

Mit diesen Tätigkeiten wird der Großteil der wirtschaftlichen Aktivitäten des BIG Konzerns abgedeckt. Die im Rahmen der Delegierten Verordnung (EU) 2023/2486 im Juni 2023 veröffentlichten weiteren vier Umweltziele und deren Wirtschaftstätigkeiten wurden hinsichtlich ihrer Taxonomiefähigkeit analysiert. Es wurden keine weiteren für den BIG Konzern anwendbaren Tätigkeiten identifiziert.

Bei den Wirtschaftstätigkeiten 7.1., 7.2. und 7.7. gibt es jeweils konforme und nicht konforme Anteile. Die Wirtschaftstätigkeiten 7.3. bis 7.6. sind zur Gänze konform.

Sämtliche CapEx-Ausgaben, die in konforme Bestandsgebäude investiert wurden, werden unter der Wirtschaftstätigkeit 7.7. ausgewiesen: Sie betreffen allesamt Maßnahmen zur Gebäudeertüchtigung, deren Betrieb und Verbesserung der Nutzungsbedingungen und zielen deshalb wie Gesamtinvestitionen im Neubau auf die Bereitstellung des Gebäudebetriebs ab. Sämtliche CapEx-Ausgaben, die in nicht konforme Bestandsgebäude investiert wurden und nicht ausschließlich in Neubau zuzuordnen sind, werden ebenfalls unter der Wirtschaftstätigkeit 7.7. ausgewiesen.

10.2.5.1 Ermittlung der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten

Alle taxonomiefähigen Aktivitäten des BIG Konzerns stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit im Eigentum stehenden Immobilien. Diese Immobilien werden hinsichtlich ihrer Taxonomiefähigkeit und ihrer Taxonomiekonformität einer Bewertung unterzogen. Die Bewertung der Bestandsgebäude erfolgt intern. Im Berichtsjahr 2024 wurde von ökologischen-nachhaltigen Anleihen und/oder Schuldverschreibungen kein Gebrauch gemacht.

Die erforderlichen Daten für die Bestandsbewertung werden aus den eigenen Datenbanken generiert und in einer In-House Applikation („EU-Taxonomie-Tool“) ausgewertet. Für den Verkauf entwickelte Immobilien sowie Investitionen (CapEx) der ARE Development werden von externen Prüfer*innen bewertet.

In die Bewertung werden alle relevanten Gebäude von vollkonsolidierten Konzerngesellschaften einbezogen. In weiterer Folge werden Umsatz, Investitionen (CapEx) sowie Betriebsausgaben (OpEx) den bewerteten Immobilien zugeordnet und die Finanzströme je nach erfolgter Bewertung in taxonomiekonform, taxonomiefähig, aber nicht taxonomiekonform sowie nicht taxonomiefähig unterteilt.

10.2.6 EU-Taxonomie-KPIs

Gemäß EU-Taxonomie-Verordnung haben Nicht-Finanzunternehmen die KPIs für Umsatz, CapEx und OpEx in Form von sogenannten Meldebögen zu veröffentlichen und darüber hinaus quantitative und qualitative Erläuterungen zu diesen KPIs zu machen.

Umsatz sowie Investitions- und Betriebsausgaben werden gemäß den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) ermittelt.

10.2.6.1 Rechnungslegungsmethode

Die finanziellen Kennzahlen wurden durch eine gründliche Analyse der Geschäftsaktivitäten und einer direkten Zuordnung zu den entsprechenden Wirtschaftstätigkeiten basierend auf den internen Buchhaltungs- und Finanzberichterstattungssystemen ermittelt. Aufgrund der eindeutigen Beziehung der Finanzströme zu den Immobilien sowie der klaren Abgrenzung der Wirtschaftstätigkeiten wurde jegliche Doppelzählung bei der Ermittlung der KPIs vermieden.

10.2.6.2 Änderungen in den Berechnungen

Im Vergleich zum vorangegangenen Berichtszeitraum gab es keine signifikanten Änderungen in der Anwendung der Berechnungen. Sollten sich in Zukunft Änderungen ergeben, werden diese transparent kommuniziert und es wird auch erläutert werden, warum diese Änderungen zu verlässlicheren und relevanteren Informationen führen.

10.2.6.3 Bewertung der Einhaltung der Verordnung (EU) 2020/852

Die taxonomiefähigen und taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten umfassen den „7.1. Neubau“, die „7.2. Renovierung bestehender Gebäude“, „7.3. Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten, die Installation“, „7.4. Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Gebäuden (und auf zu Gebäuden gehörenden Parkplätzen)“, „7.5. Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“, „7.6. Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien“ und „7.7. Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“. Diese Aktivitäten entsprechen den Kriterien, die in den entsprechenden Artikeln der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt sind.

Die Einhaltung der in Artikel 3 der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegten Kriterien und der damit verbundenen technischen Bewertungskriterien wurde im Bestand durch eine interne Überprüfung und in der Entwicklung durch eine externe Prüfung beurteilt.

10.2.6.4 Umsatz

Im Rahmen der EU-Taxonomie ist der Anteil des Umsatzes offenzulegen, der aus Aktivitäten stammt, die einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Umweltziele der EU leisten. Im Geschäftsjahr 2024 stammten 48,73 % des Umsatzes des BIG Konzerns aus nachhaltigen Aktivitäten gemäß den Leitlinien der EU-Taxonomie.

Die taxonomiefähigen und taxonomiekonformen Umsätze wurden maßgeblich durch die Vermietung und den Verkauf von Immobilien erzielt.

Der BIG Konzern erzielte seine Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2024 durch:

- Vermietung von Bestandsgebäuden
- Dienstleistungen in vermieteten Gebäuden
- Verkauf von Immobilien
- Dienstleistungen in fremden Gebäuden

Die Vermietung von Bestandsgebäuden sowie Dienstleistungen in vermieteten Gebäuden entsprechen der Wirtschaftstätigkeit „7.7. Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ und sind als taxonomiefähig einzustufen. Die Entwicklung und der anschließende Verkauf von Immobilien entspricht der Wirtschaftstätigkeit „7.1. Neubau“ und ist als taxonomiefähig einzustufen.

Dienstleistungen in fremden Gebäuden werden als nicht taxonomiefähig eingestuft.

Die im Berichtsjahr generierten Umsätze sind zu 93,98 % taxonomiefähig und zu 48,73 % taxonomiekonform. Davon entfallen 52,25 % auf Erlöse aus der Vermietung. Die Berechnung des Zählers und des Nenners des Umsatzanteils erfolgte unter Berücksichtigung des Artikels 8 Absatz 2 Buchstabe a der Verordnung (EU) 2020/852, mit der ergänzenden Verordnung (EU) 2021/2178 gemäß der Nummer 1.1.1.

Die Umsatzerlöse für das Geschäftsjahr 2024 betragen EUR 1.533,4 Mio. (Vorjahr 2023: EUR 1.422,4 Mio.) und entsprechen den in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im Kapitel Konzernabschluss 7.1.1. des BIG Jahresfinanzberichts ausgewiesenen Umsatzerlösen.

Davon sind EUR 1.441,1 Mio. taxonomiefähig. Ein Teil von EUR 92,3 Mio. bezieht sich auf Dienstleistungen in fremden Gebäuden, vor allem Facility Services, Umsätzen im Zusammenhang mit Grundstücken sowie Projektentwicklungen und ist als nicht taxonomiefähig qualifiziert.

Die konformen Umsatzerlöse setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

- **Erlöse aus der Vermietung:** Ein Anteil von EUR 611,2 Mio. der taxonomiefähigen Erlöse ist taxonomiekonform und wird gemäß den Vorschriften von IFRS 16 erfasst. Diese sind der Wirtschaftstätigkeit „7.7. Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ zugeordnet. Dies entspricht einem Anteil von 52,25 % der gesamten Mieterlöse in Höhe von EUR 1.169,9 Mio.
- **Erlöse aus Dienstleistungen:** Ein Anteil von EUR 54,0 Mio. der taxonomiefähigen Umsätze ist taxonomiekonform und betrifft Umsätze aus Dienstleistungen in vermieteten Gebäuden des Konzerns, welche gemäß den Vorschriften von IFRS 15 erfasst werden. Diese sind ebenfalls der Wirtschaftstätigkeit „7.7. Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ zugeordnet.

- **Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens:** Ein Anteil von EUR 21,2 Mio. der taxonomiefähigen Umsätze, welche gemäß den Vorschriften von IFRS 15 erfasst werden, ist taxonomiekonform. Dieser Erlös ist der Wirtschaftstätigkeit „7.1. Neubau“ zugeordnet.

Umsatzanteil /Gesamtumsatz

in %	Taxonomiekonform je Ziel	Taxonomiefähig je Ziel
Klimaschutz (CCM)	48,73	93,98
Anpassung an den Klimawandel (CCA)	0,00	0,00
Wasser (WTR)	0,00	0,00
Umweltverschmutzung (CE)	0,00	0,00
Kreislaufwirtschaft (PPC)	0,00	0,00
Biologische Vielfalt (BIO)	0,00	0,00

KPI bezogen auf den Umsatz (Umsatz-KPI)

Der Umsatz-KPI ist definiert als der Teil des Nettoumsatzes mit Waren oder Dienstleistungen, einschließlich immaterieller Güter, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten (Zähler) verbunden sind, geteilt durch den Nettoumsatz (Nenner) im Sinne von Artikel 2 Nummer 5 der Richtlinie 2013/34/EU. Dieser stellt sich für das Jahr 2024 wie folgt dar: 48,73 %.

Der Anstieg des Umsatz-KPI 2024 resultiert aus der Steigerung der taxonomiekonformen Mieterlöse. Bewirkt wurde dies durch die Einführung des Quartalsberichts mit zugehörigem halbjährlichem Managementreporting, der den Unternehmensbereichen gezeigt hat, wo die Verbesserungspotenziale liegen (z.B. Nachweise zur Betriebsführung von Objekten, die bisher nicht vorlagen).

Geschäftsjahr 2024	2024	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag in %								
		Code	Umsatz in TEUR	Anteil Umsatz in %	Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser	Umweltverschmutzung	Kreislaufwirtschaft	Biologische Vielfalt
Wirtschaftstätigkeit										
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten										
A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)										
Neubau	CCM 7.1./CCA 7.1.	21.217,57	1,38	J	N	N/EL	N/EL	N	N/EL	
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7./CCA 7.7.	726.043,24	47,35	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Umsatz ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)		747.260,81	48,73	48,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<i>davon ermöglichende Tätigkeiten</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
<i>davon Übergangstätigkeiten</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>						
Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige A.2 Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)										
Neubau	CCM 7.1./CCA 7.1.	8.011,18	0,52	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL	
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7./CCA 7.7.	685.822,01	44,73	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Umsatz taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2)		693.833,19	45,25	45,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Umsatz taxonomiefähiger Tätigkeiten (A1+A2)		1.441.094,00	93,98	93,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten										
Umsatz nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten		92.269,01	0,24							
Gesamt		1.533.363,01	100,00							

Erläuterungen: J = Ja / N = Nein / EL = Eligible / N/EL = Not Eligible / E = ermöglichende Tätigkeit / T = Übergangstätigkeit

* Anpassung der Vorjahreswerte hinsichtlich ihrer Zuordnung zu den Kategorien A.1, A.2 und B, aufgrund von Weiterentwicklungen in der Datenqualität.

DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)							Anteil taxonomie- konformer (A.1.) oder taxonomie- fähiger (A.2.) Umsatz 2023 in % *	Kategorie ermöglichte Tätigkeit	Kategorie Übergangs- tätigkeit
Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser	Umwelt- verschmutzung	Kreislauf- wirtschaft	Biologische Vielfalt	Mindestschutz			
J	J	J	J	J	J	J	2,57		
J	J	J	J	J	J	J	32,72		
J	J	J	J	J	J	J	35,29		
J	J	J	J	J	J	J	0,00	E	
J	J	J	J	J	J	J	0,00		T
							0,32		
							57,02		
							57,33		
							92,63		

10.2.6.5 Investitionen (CapEx)

In Übereinstimmung mit den Anforderungen der EU-Taxonomie werden Investitionsausgaben (CapEx) für Aktivitäten aufgewendet, die dazu führen sollen, dass die Anforderungen an die sechs Umweltziele der EU-Taxonomie bestmöglich erfüllt werden.

Die Investitionen im BIG Konzern umfassen im Geschäftsjahr 2024:

- Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
- Sonstige Sachanlagen
- Immaterielle Vermögensgegenstände

Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind taxonomiefähig und umfassen Neubauten, die der Wirtschaftstätigkeit „7.7. Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“, sowie aktivierungspflichtige Gebäudesanierungen, die der Wirtschaftstätigkeit „7.2. Renovierung bestehender Gebäude“ zuzuordnen sind.

Neubautätigkeiten im bzw. für den Bestand welche nicht der Drittverwertung zugeführt werden, fallen ebenfalls unter die Wirtschaftstätigkeit „7.7. Erwerb von und Eigentum an Immobilien“ und werden gemäß der technischen Bewertungskriterien 7.1. bewertet.

Die sonstigen Sachanlagen beinhalten taxonomiefähige Investitionen der Wirtschaftstätigkeit „7.3 Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten“, „7.4 Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Gebäuden“ (und auf zu Gebäuden gehörenden Parkplätzen), „7.5. Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ sowie „7.6. Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien“, sofern sie die Anforderungen erfüllen.

Als nicht taxonomiefähig werden Investitionen in die sonstigen Sachanlagen mit Ausnahme der Photovoltaikanlagen sowie Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände eingestuft.

Die Investitionen für das Geschäftsjahr 2024 betragen EUR 690,0 Mio. (Vorjahr: EUR 601,8 Mio.) und entsprechen in Summe den im Kapitel Konzernabschluss 8.1. und 8.2. des BIG Jahresfinanzberichts angegebenen Zugängen zu als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sowie den Zugängen zu selbst genutzten Immobilien, sonstigen Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten.

EUR 553,3 Mio. der Investitionen sind taxonomiefähig. Als nicht taxonomiefähig werden EUR 136,7 Mio. eingestuft. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Investitionen in und Ankäufe von Grundstücke, in EDV-Anlagen sowie um geringwertige Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Ein Anteil von EUR 24,8 Mio. der taxonomiekonformen Investitionen betrifft Zugänge im Bereich der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und umfasst Neubauten und sind der Wirtschaftstätigkeit „7.1. Neubau“ zugeordnet. Ein Anteil EUR 486,6 Mio. von der taxonomiekonformen Investitionen betrifft Aktivierungspflichtige Gebäudesanierungen, Ankäufe von und Investitionen in Bestandsimmobilien sowie Baurechte. Diese Investitionen sind der Wirtschaftstätigkeit „7.7. Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ zugeordnet.

EUR 18,9 Mio. betreffen taxonomiekonforme Investitionen in Photovoltaikanlagen, die dem Sachanlagevermögen zugewiesen sind. Diese Investitionen sind der Wirtschaftstätigkeit „7.6. Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien“ zugeordnet.

CapEx-Plan

Für Projekte, die sich in Planung und Bau befinden, wurde – beginnend mit einer Laufzeit von 01.01.2022 bis 31.12.2032 – ein CapEx-Plan erstellt.

Alle Projekte, die seitens des BIG Konzerns mit der Absicht umgesetzt werden, diese taxonomiekonform herzustellen, werden in diesen Plan **aufgenommen**, wenn der Baubeginn im Rahmen der Laufzeit liegt.

Immobilienprojekte benötigen oft mehr als fünf Jahre bis zum Abschluss, daher wurde die Laufzeit entsprechend ausgeweitet. Die Projekte im CapEx-Plan verfolgen als Umweltziel den wesentlichen Beitrag „Klimaschutz“. Die anderen Umweltziele werden auf die DNSH-Kriterien geprüft.

Für Projekte der ARE Development wurden externe Prüfer*innen beauftragt, den Fortschritt und Status in Hinblick auf EU-Taxonomiekonformität zu bestätigen.

Die Investitionen im Rahmen der CapEx-Pläne betragen im Geschäftsjahr 2024:

- in Summe EUR 415,8 Mio.
- Wirtschaftstätigkeit „7.7. Erwerb und Erhalt von und an Gebäuden“ EUR 415,8 Mio. mit einer Umsetzung bis Ende 2032

Der gesamte Kapitalaufwand des CapEx-Plans über die Laufzeit beträgt:

- in Summe EUR 5.551,2 Mio.
- Wirtschaftstätigkeit „7.7. Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ EUR 5.551,2 Mio. mit einer Umsetzung bis Ende 2032

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Plan um 24 Projekte durch die Erreichung einer Konformität verringert und um 44 Projekte erweitert. Durch die Erweiterung des Plans erhöht sich der Kapitalaufwand über die Laufzeit um EUR 775,1 Mio.

CapEx-Anteil/Gesamt-CapEx

in %	Taxonomiekonform je Ziel	Taxonomiefähig je Ziel
Klimaschutz (CCM)	77,16	80,19
Anpassung an den Klimawandel (CCA)	0,00	0,00
Wasser (WTR)	0,00	0,00
Umweltverschmutzung (CE)	0,00	0,00
Kreislaufwirtschaft (PPC)	0,00	0,00
Biologische Vielfalt (BIO)	0,00	0,00

KPI bezogen auf Investitionsausgaben (CapEx; CapEx-KPI)

Der in Artikel 8 Absatz 2 Buchstabe b der Verordnung (EU) 2020/852, mit der ergänzenden Verordnung (EU) 2021/2178, genannte Anteil an den CapEx wird **berechnet** als Zähler geteilt durch den Nenner gemäß den Nummern 1.1.2.1 und 1.1.2.2 des Anhangs 1 der EU-Taxonomie-Verordnung. Dieser stellt sich für das Jahr 2024 wie folgt dar: 77,16 %.

Der Anstieg des CapEx-KPI 2024 resultiert aus der Steigerung von Investitionen in taxonomiekonforme Bestandsgebäude (Neubauten und Sanierungen) sowie aus der Ausweitung des CapEx-Plans im Berichtsjahr.

Geschäftsjahr 2024	2024	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						in %	
		Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser	Umweltverschmutzung	Kreislaufwirtschaft	Biologische Vielfalt		
Wirtschaftstätigkeit	Code	CapEx in TEUR	Anteil CapEx in %						
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten									
A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)									
Neubau	CCM 7.1./CCA 7.1.	24.772,45	3,59	J	N	N/EL	N/EL	N	N/EL
Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten	CCM 7.3./CCA 7.3.	2.189,70	0,32	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Gebäuden	CCM 7.4./CCA 7.4.	46,35	0,01	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien	CCM 7.6./CCA 7.6.	18.889,11	2,74	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7./CCA 7.7.	486.546,69	70,51	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
CapEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)		532.444,31	77,16	77,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>davon ermöglichende Tätigkeiten</i>		<i>21.125,17</i>	<i>3,06</i>	<i>3,06</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>davon Übergangstätigkeiten</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>					
A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)									
Neubau	CCM 7.1./CCA 7.1.	2.545,22	0,37	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Renovierung bestehender Gebäude	CCM 7.2./CCA 7.2.	16.544,24	2,40	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7./CCA 7.7.	1.790,38	0,26	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
CapEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2)		20.879,84	3,03	3,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CapEx taxonomiefähiger Tätigkeiten (A1+A2)		553.324,15	80,19	80,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten									
CapEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten		136.708,32	19,81						
Gesamt		690.032,47	100,00						

Erläuterungen: J = Ja / N = Nein / EL = Eligible / N/EL = Not Eligible / E = ermöglichende Tätigkeit / T = Übergangstätigkeit

* Anpassung der Vorjahreswerte hinsichtlich ihrer Zuordnung zu den Kategorien A.1, A.2 und B. aufgrund von Weiterentwicklungen in der Datenqualität.

DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“) in %							Mindestschutz	Anteil taxonomie- konformer (A.1.) oder taxonomie- fähiger (A.2.) CapEx 2023 in % *	Kategorie ermöglichte Tätigkeit	Kategorie Übergangs- tätigkeit
Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser	Umwelt- verschmutzung	Kreislauf- wirtschaft	Biologische Vielfalt					
J	J	J	J	J	J	J	2,03			
J	J	J	J	J	J	J	0,18	E		
J	J	J	J	J	J	J	0,02	E		
J	J	J	J	J	J	J	1,87	E		
J	J	J	J	J	J	J	58,25			
J	J	J	J	J	J	J	62,36			
J	J	J	J	J	J	J	2,08	E		
J	J	J	J	J	J	J	0,00		T	
							2,62			
							19,21			
							1,92			
							23,75			
							86,11			

10.2.6.6 Betriebsausgaben (OpEx)

Im Geschäftsjahr 2024 beliefen sich die gesamten Betriebsausgaben (OpEx) auf EUR 283,7 Mio. Davon wurden 42,61 % oder EUR 120,9 Mio. für taxonomiekonforme Aktivitäten ausgegeben.

Folgende Betriebsausgaben (Nenner) wurden im Geschäftsjahr 2024 im BIG Konzern als taxonomiefähig identifiziert und der Wirtschaftstätigkeit „7.7. Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ zugeordnet:

- Nicht aktivierungsfähige Instandhaltungsmaßnahmen
- Wartungen und Reparaturen in eigenen Gebäuden im Eigentum

Die taxonomiefähigen Betriebsausgaben betragen im BIG Konzern EUR 255,4 Mio. Diese umfassen nicht aktivierungsfähige Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von EUR 234,4 Mio. sowie Wartungen und Reparaturen, die direkt oder indirekt sowohl von Fremd- als auch Eigenpersonal am Gebäude durchgeführt werden, in Höhe von EUR 21,0 Mio.

Von den Betriebsausgaben sind EUR 120,9 Mio. taxonomiekonform und betreffen zur Gänze nicht aktivierungsfähige Instandhaltungsmaßnahmen, welche der Wirtschaftstätigkeit „7.7. Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ zugeordnet sind.

OpEx-Anteil/Gesamt-OpEx		
in %	Taxonomiekonform je Ziel	Taxonomiefähig je Ziel
Klimaschutz (CCM)	42,61	90,03
Anpassung an den Klimawandel (CCA)	0,00	0,00
Wasser (WTR)	0,00	0,00
Umweltverschmutzung (CE)	0,00	0,00
Kreislaufwirtschaft (PPC)	0,00	0,00
Biologische Vielfalt (BIO)	0,00	0,00

KPI bezogen auf die Betriebsausgaben (OpEx; OpEx-KPI)

Der Anteil der OpEx gemäß Artikel 8 Absatz 2 Buchstabe b der Verordnung (EU) 2020/852, mit der ergänzenden Verordnung (EU) 2021/2178, wird als Zähler geteilt durch den Nenner gemäß den Nummern 1.1.3.1 und 1.1.3.2 des Anhangs 1 der EU-Taxonomie-Verordnung berechnet und stellt sich für das Jahr 2024 wie folgt dar: 42,61 %.

Die Steigerung des OpEx-KPI 2024 resultiert aus dem Anstieg taxonomiekonformer Bestandsgebäude, in denen nicht aktivierungsfähige Instandhaltungsmaßnahmen umgesetzt wurden.

Geschäftsjahr 2024		2024		Kriterien für einen wesentlichen Beitrag					
				in %					
Wirtschaftstätigkeit	Code	OpEx in TEUR	Anteil OpEx in %	Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser	Umweltverschmutzung	Kreislaufwirtschaft	Biologische Vielfalt
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten									
A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)									
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7./CCA 7.7.	120.898,61	42,61	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
OpEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)		120.898,61	42,61	42,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>davon ermöglichende Tätigkeiten</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>davon Übergangstätigkeiten</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>					
A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)									
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7./CCA 7.7.	134.537,75	47,42	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
OpEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2)		134.537,75	47,42	47,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OpEx taxonomiefähiger Tätigkeiten (A1+A2)		255.436,36	90,03	90,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten									
OpEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten		28.290,60	9,97						
Gesamt		283.726,96	100,00						

Erläuterungen: J = Ja / N = Nein / EL = Eligible / N/EL = Not Eligible / E = ermöglichende Tätigkeit / T = Übergangstätigkeit

* Anpassung der Vorjahreswerte hinsichtlich ihrer Zuordnung zu den Kategorien A.1, A.2 und B. aufgrund von Weiterentwicklungen in der Datenqualität.

DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“) in %							Mindestschutz	Anteil taxonomie- konformer (A.1.) oder taxonomie- fähiger (A.2.) OpEx 2023 in % *	Kategorie ermöglichte Tätigkeit	Kategorie Übergangs- tätigkeit
Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser	Umwelt- verschmutzung	Kreislauf- wirtschaft	Biologische Vielfalt					
J	J	J	J	J	J	J	35,40			
J	J	J	J	J	J	J	35,40			
J	J	J	J	J	J	J	0,00	E		
J	J	J	J	J	J	J	0,00		T	
							55,08			
							55,08			
							90,49			

10.3 ESRS E1 – Klimawandel

Strategie

10.3.1 Angabepflicht E1-1 – Übergangsplan für den Klimaschutz

17. Der BIG Konzern verfügt aktuell noch nicht über einen Klima-Übergangsplan. Die Ausarbeitung eines vollständigen Übergangsplans ist für das Frühjahr 2025 geplant. Im Zuge dessen sollen für alle Maßnahmen konkrete THG-Emissionsreduktionsziele ermittelt werden.

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

10.3.2 Angabepflicht E1-2 – Konzepte im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel

Mindestangabepflicht

62. Aktuell gibt es keine Konzernvorgaben, welche den Anforderungen der ESRS entsprechen. Bis dato wurden hauptsächlich Maßnahmenpakete geschnürt, jedoch ohne Verbindungen zu den Auswirkungen, Risiken und Chancen oder konkreten Zielvorgaben der ESRS.

10.3.3 Angabepflicht E1-3 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimakonzepten

Mindestangabepflicht

62. Aktuell gibt es keine Maßnahmen, welche den Anforderungen der ESRS entsprechen. Der Ausbau von Photovoltaik-Anlagen und das Dekarbonisierungsprogramm wurden ohne die konkreten Berichtsaufgaben der ESRS konzipiert. Um diese Lücke zu schließen, soll die Klimawirksamkeit der Maßnahmen – vor allem die erzielten und erwarteten Reduktionen der Treibhausgasemissionen – erhoben und kalkuliert werden. Dies dient schließlich auch der Formulierung des ganzheitlichen Dekarbonisierungspfads.

Kennzahlen und Ziele

10.3.4 Angabepflicht E1-4 – Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel

Mindestangabepflicht

72. Es gibt aktuell noch keine konkreten klimabezogenen Zielvorgaben. Vorgaben wie ein weitestgehend CO₂-neutraler Betrieb entsprechen noch nicht den ESRS-Anforderungen, da genaue wissenschaftsbasierte Methoden und Etappenziele fehlen. Detaillierte Strategien wie der Klima-Übergangsplan werden ab 2025 ausgearbeitet. Die Grundlagen dafür wie eine vollständige und robuste THG-Bilanz waren bis dato nicht vorhanden.
81. b) Die Wirksamkeit der Konzepte und Maßnahmen in Bezug auf den Klimaschutzthemen wird aktuell noch nicht nachverfolgt.

10.3.5 Angabepflicht E1-5 – Energieverbrauch und Energiemix

Gesamtenergieverbrauch aus fossilen, nuklearen und erneuerbaren Quellen

37.-38. Nachstehende Tabelle zeigt den Energieverbrauch und Energiemix für den BIG Konzern:

Energieverbrauch und Energiemix	Einheit	Vergleich	2024
(1) Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen	MWh	/	0,0
(2) Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölzeugnissen	MWh	/	7.991,7
(3) Brennstoffverbrauch aus Erdgas	MWh	/	94.563,5
(4) Brennstoffverbrauch aus sonstigen fossilen Quellen	MWh	/	0,0
(5) Verbrauch aus erworbener oder erhaltener Elektrizität, Wärme, Dampf und Kühlung und aus fossilen Quellen	MWh	/	631.770,8
(6) Gesamtverbrauch fossiler Energie (Summe der Zeilen 1 bis 5)	MWh	/	734.326,0
Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	/	69,2
(7) Verbrauch aus nuklearen Quellen	MWh	/	0
Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	/	0
(8) Brennstoffverbrauch für erneuerbare Quellen, einschließlich Biomasse (auch Industrie- und Siedlungsabfällen biologischen Ursprungs, Biogas, Wasserstoff aus erneuerbaren Quellen usw.)	MWh	/	7.483,7
(9) Verbrauch aus erworbener oder erhaltener Elektrizität, Wärme, Dampf und Kühlung und aus erneuerbaren Quellen	MWh	/	318.754,6
(10) Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt	MWh	/	29,7
(11) Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie (Summe der Zeilen 8 bis 10)	MWh	/	326.268,1
Anteil erneuerbarer Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	/	30,8
Gesamtenergieverbrauch (Summe der Zeilen 6, 7 und 11)	MWh	/	1.060.594,1

Erzeugung nicht erneuerbarer Energie und Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Quellen

39. Im Rahmen der Unternehmensstrategie werden auf den Dachflächen des BIG Konzerns Photovoltaik-Anlagen errichtet und betrieben, welche zur lokalen Versorgung der Kund*innen und Mieter*innen mit Energie aus erneuerbaren Quellen genutzt werden und Überschüsse ins öffentliche Stromnetz einspeisen. Insgesamt erzeugten die im Monitoringsystem erfassten Photovoltaik-Anlagen auf Konzernliegenschaften im Berichtsjahr rund 7.560,9 MWh erneuerbare Energie.

Energieintensität auf Grundlage der Nettoumsatzerlöse

Energieintensität pro Nettoerlös	Einheit	Vergleich	2024	% N / N-1
Gesamtenergieverbrauch aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren pro Nettoumsatzerlöse aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren	MWh/MEUR	/	692	/

Die nachstehende Tabelle dient dem Abgleich auf die Nettoumsatzerlöse im Abschluss:

Nettoumsatzerlöse in EUR	
Nettoumsatzerlöse aus Aktivitäten in klimaintensiven Sektoren, die zur Berechnung der Energieintensität herangezogen werden	1.533.363.009,92
Nettoumsatzerlöse (sonstige)	0,00
Gesamtnettoumsatzerlöse (Abschluss)	1.533.363.009,92

42. Der BIG Konzern ist im klimaintensiven Sektor „Grundstücks- und Wohnungswesen“ gemäß der Definition in der Verordnung (EG) Nr. 1893/2006 tätig, welcher den Kauf und Verkauf von Grundstücken und Gebäuden sowie deren Vermietung beinhaltet.

Methoden und Hintergrundinformationen

Der BIG Konzern erfasst seinen Gesamtenergieverbrauch für den eigenen Betrieb, welcher notwendig ist, um das vermietete Immobilienportfolio zu verwalten und zu betreiben sowie um neue Projekte umzusetzen und zu entwickeln. Dazu wird der elektrische und thermische Energieverbrauch (Heizung, Warmwasser, Kälte) der vom Konzern genutzten Büroflächen erfasst und der Energiebedarf des Fuhrparks (Benzin, Diesel, Ladestrom) erhoben. Die dem thermischen Energieverbrauch zugrunde liegenden Brennstoffmengen, welche für 2023 über die Rechnungen von Lieferanten ermittelt wurden, werden anhand von GeoSphere Messdaten für 2024 klimabereinigt, anschließend mittels geeigneter Konversionsfaktoren von Mengeneinheiten in Energieeinheiten konvertiert und gemäß den Berichtserfordernissen aufgeschlüsselt dargestellt. Der elektrische Energieverbrauch für das Berichtsjahr wurde aus den Daten von 2023 abgeleitet, wobei – ausgehend von historischen Verbrauchswerten – von einer grundsätzlich gleichbleibenden Verbrauchsintensität ausgegangen wird.

Die Treibstoffmengen, welche für 2023 über die Rechnungen von Lieferanten ermittelt wurden, werden anhand der Laufleistung für 2024 hochgerechnet, anschließend mittels geeigneter Konversionsfaktoren von Mengeneinheiten in Energieeinheiten konvertiert und gemäß den Berichtserfordernissen aufgeschlüsselt dargestellt. Zur Konversion des vom BIG Konzern im Berichtszeitraum erworbenen Kraftstoffs von Flüssigkeitsmengen (l) in Energie (MWh) wurden die Konversionsfaktoren des Umweltbundesamtes genutzt.

Die Angabe unter AR 32. a) besagt: „(...) (Anmerkung: der BIG Konzern) übermittelt nur den Energieverbrauch aus Prozessen, die sich im Eigentum oder unter der Kontrolle des Unternehmens befinden, und wendet denselben Umfang an wie bei der Berichterstattung über Scope-1- und Scope-2-Emissionen“. Somit werden auch die Verbräuche jener vermieteten Flächen berücksichtigt, die im Eigentum vollkonsolidierter Gesellschaften stehen (Financial Control-Ansatz). Dies steht jedoch im Gegensatz zum ersten Halbsatz von AR 32. a). Der BIG Konzern hat keine Kontrolle über das Nutzungsverhalten der Mieter*innen, wie beispielsweise in Bezug auf Verbrauch von Elektrizität oder Heizwärme. Es wird jedoch ein konservativer Ansatz bei allen Berechnungen verfolgt, womit das Portfolio, als Teil der Scope-1- und Scope-2-Emissionen, auch beim Energieverbrauch berücksichtigt wird. Konsequenzen: Im Rahmen der freien Lieferantenwahl entscheiden die Mieter*innen beispielsweise selbstständig welches Stromprodukt und damit auch aus welchen Quellen die Elektrizität beschafft werden soll. Auch beim Heizungsaustausch sieht das österreichische Mietrecht keine generelle Entscheidungsfreiheit für die Vermieter*innen ohne Zustimmung der Mieter*innen vor. Die Energieverbrauchsdaten des Portfolios stammen aus freiwilligen Angaben der Mieter*innen. Wo erforderlich, wurden Hochrechnungen und Ableitungen aus Vorjahreswerten auf Basis von Klimadaten vorgenommen.

Beim „Verbrauch aus erworbener oder erhaltener Elektrizität, Wärme, Dampf und Kühlung aus fossilen Quellen“ handelt es sich überwiegend um den Fernwärmebezug und elektrischem Stromverbrauch des vermieteten Portfolios, welcher entweder aus fossilen Quellen stammen oder bei dem die Herkunft nicht zweifelsfrei nachvollzogen und belegt werden kann. Die Fernwärme ist häufig eine Mischung von Energie aus fossilen und erneuerbaren Quellen, im Falle nicht vorhandener Herkunftsnachweise wird diesbezüglich jedoch eine konservative Zuordnung vorgenommen, bis die entsprechenden Lieferanten die Dekarbonisierung der erworbenen Wärme nachweisen oder den Anteil an fossiler und erneuerbarer Primärenergie belastbar darlegen können. Andernfalls wird Fernwärme als ein zu 100 % aus fossilen Quellen stammender Energieträger angenommen. Dies gilt insbesondere für den Energieeinkauf unserer Mieter*innen bzw. den Energieverbrauch des vermieteten Portfolios, zu denen der BIG Konzern keine Belege mit Informationen zur Energieaufbringung erhält. Beim Verbrauch von Elektrizität der Mieter*innen ist dem Konzern bekannt, dass in der Praxis ein großer Anteil an UZ46 Ökostrom über die Rahmenvereinbarung der Bundesbeschaffung GmbH bezogen wird; mangels entsprechender Nachweise und in Folge des gewählten konservativen Ansatzes wurde diesbezüglich jedoch auf die Deckung des Inlandstromverbrauchs gemäß Elektrizitätsbilanz der E-Control abgestellt. Diese Elektrizitätsbilanz weist neben dem Anteil an fossil erzeugter Elektrizität auch einen signifikanten Anteil an Elektrizitätsimporten ohne genaueren Herkunftsnachweis aus, welcher als aus fossilen Quellen stammend gewertet wurde.

10.3.6 Angabepflicht E1-6 – THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen

Scope-1-THG-Bruttoemissionen

Scope-1-THG Bruttoemissionen	Einheit	2024	
		Konsolidierte Gruppe	Erweiterter Kreis*
Scope-1-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ eq	21.167,09	0,00
Prozentualer Anteil der Scope-1-Treibhausgasemissionen aus regulierten Emissionshandelssystemen	%	0,00	0,00

* Unternehmen, in die investiert wird, wie assoziierte Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen oder nicht konsolidierte Tochterunternehmen, die im Abschluss der zu Rechnungslegungszwecken konsolidierten Gruppe nicht vollständig konsolidiert sind, sowie vertragliche Vereinbarungen, bei denen es sich um gemeinsame Vereinbarungen handelt, die nicht durch ein Unternehmen strukturiert sind (d.h. gemeinsam kontrollierte Geschäftsbereiche und Vermögenswerte), über die das Unternehmen die operative Kontrolle hat.

AR 43. c) Die biogenen CO₂-Emissionen aus der Verbrennung oder dem biologischen Abbau von Biomasse können nicht gesondert ausgewiesen werden. Die in Betracht gezogenen Emissionsfaktoren weisen CO₂-Äquivalente aus. Diese betragen im Berichtsjahr 71,72 t.

Scope-2-THG-Bruttoemissionen

Scope-2-THG Bruttoemissionen	Einheit	2024	
		Konsolidierte Gruppe	Erweiterter Kreis*
Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ eq	136.830,37	0,00
Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen**	%	136.830,37	0,00

* Unternehmen, in die investiert wird, wie assoziierte Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen oder nicht konsolidierte Tochterunternehmen, die im Abschluss der zu Rechnungslegungszwecken konsolidierten Gruppe nicht vollständig konsolidiert sind, sowie vertragliche Vereinbarungen, bei denen es sich um gemeinsame Vereinbarungen handelt, die nicht durch ein Unternehmen strukturiert sind (d.h. gemeinsam kontrollierte Geschäftsbereiche und Vermögenswerte), über die das Unternehmen die operative Kontrolle hat.

** Marktbezogene Emissionen können für das Berichtsjahr nicht ausgewiesen werden, da es keine Informationen darüber gibt, mit welchen Energielieferanten die Mieter vertraglich verbunden sind.

AR 45. b) Die erworbene und erhaltene Elektrizität, Dampf, Wärme und Kühlung betrifft ausschließlich den eigenen Betrieb und beträgt im Berichtsjahr 313,96 t CO₂eq.

Die Tatsache, dass Energieverbräuche des Portfolios in Scope 1 und Scope 2 verbucht wurden, bedeutet nicht, dass der BIG Konzern diese Energie erworben und erhalten hat.

AR 45. e) Die biogenen CO₂-Emissionen aus der Verbrennung oder dem biologischen Abbau von Biomasse finden sich bereits in den Emissionsfaktoren wieder, da diese vom Umweltbundesamt nicht gesondert ausgewiesen werden. Daher werden diese nicht getrennt von den Scope-2-Treibhausgasemissionen angegeben.

Scope-3-THG-Bruttoemissionen

AR 46. g) Der Prozentsatz der Emissionen, der anhand von Primärdaten von Lieferanten oder anderen Partnern in der Wertschöpfungskette berechnet wurde beträgt für das Berichtsjahr 2024 0 %.

AR 46. i) Nachfolgende Tabelle zeigt jene Kategorien von Scope-3-Treibhausgasemissionen, die in das Inventar aufgenommen und daraus ausgeschlossen werden, mit einer Begründung für die ausgeschlossenen Scope-3-Kategorien. Als Wesentlichkeitsgrenze wurden 0,5 % im Verhältnis zu den Gesamtemissionen gewählt.

Scope-3-Kategorie	Inkludiert (ja/nein)	Begründung, wenn nicht
1 Erworbene Waren und Dienstleistungen	ja	
2 Investitionsgüter	ja	
3 Tätigkeiten im Zusammenhang mit Brennstoffen und Energie (nicht in Scope 1 oder Scope 2 enthalten)	ja	
4 Vorgelagerter Transport und Vertrieb	ja	
5 Abfallaufkommen in Betrieben	nein	Baustellenabfall (z.B. durch Abbruch oder allgemeine Baustellentätigkeit) kann von den ausgegebenen/ investierten Eurobeträgen nicht getrennt werden – daher bei 3.1 und 3.2 bereits inkludiert, um keine Scheingenaugigkeit zu erzeugen.
6 Geschäftsreisen	nein	Emissionen in Verbindung mit Bahn- und Flugreisen sowie Dienstfahrten mit privaten PKWs wurden für 2024 basierend auf dem Corporate Carbon Footprint 2023 hochgerechnet. Diese liegen mit 0,01 % an den Gesamtemissionen deutlich unter der Wesentlichkeitsgrenze und werden somit nicht berichtet.
7 Pendelnde Arbeitnehmer	nein	Die Emissionen wurden anhand der Mobilitätsumfrage 2024 berechnet. Diese liegen mit einem Anteil von 0,13 % an den Gesamtemissionen deutlich unter der Wesentlichkeitsgrenze.
8 Vorgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter	nein	Die Flächen für St. Pölten und die Wiedner Hauptstraße 7 sind in Scope 1 und 2 enthalten.
9 Nachgelagerter Transport	nein	Nicht relevant, da Gebäude nicht zu Kund*innen transportiert werden.
10 Verarbeitung verkaufter Produkte	nein	Nicht relevant, da die verkauften Gebäude nicht weiterverarbeitet werden.
11 Verwendung verkaufter Produkte	nein	Die Use-Phase-Emissionen wurden anhand der Energieausweise ermittelt und liegen mit einem Anteil von 0,28 % an den Gesamtemissionen unter der Wesentlichkeitsgrenze. Indirekte Emissionen wären optional zu bilanzieren und werden daher für dieses Jahr ausgelassen.
12 Behandlung von Produkten am Ende der Lebensdauer	nein	Die Emissionen in Verbindung mit der Behandlung von Produkten am Ende der Lebensdauer liegen mit einem Anteil von 0,04 % an den Gesamtemissionen unter der Wesentlichkeitsgrenze. Für diese Berechnung wurde der Emissionsfaktor für Modul C aus einer Studie von Martin Röck* herangezogen.
13 Nachgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter	nein	Vermietete Objekte werden unter Scope 1, 2 (für vollkonsolidierte Gesellschaften) und 3.15 (für At-Equity-Gesellschaften) berücksichtigt.
14 Franchises	nein	Nicht relevant, da keine Franchises existieren.
15 Investitionen	ja	

* Röck M. et al (2022): Towards indicative baseline and decarbonization pathways for embodied life cycle GHG emissions of buildings across Europe, S. 7

AR 46. j) Biogene CO₂-Emissionen können aufgrund fehlender Datenverfügbarkeit bei den verwendeten Datenbanken für Scope 3 nicht berechnet werden.

THG-Gesamtemissionen

	Einheit	Rückblickend				Etappenziele und Zieljahre			
		Basis Jahr	Vergleich	N	% N / N-1	2025	2030	(2050)	Jährlich % des Ziels / Basisjahr
Scope-1-Treibhausgasemissionen									
Scope-1-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ eq	21.167,09	/	/	/	/	/	/	/
Prozentsatz der Scope-1-Treibhausgasemissionen aus regulierten Emissionshandels-systemen	%	0,00	/	/	/	/	/	/	/
Scope-2-Treibhausgasemissionen									
Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ eq	136.830,37	/	/	/	/	/	/	/
Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ eq	136.830,37	/	/	/	/	/	/	/
Signifikante Scope-3-Treibhausgasemissionen									
Gesamte indirekte (Scope-3-) THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ eq	668.601,26	/	/	/	/	/	/	/
(1) Erworbene Waren und Dienstleistungen	t CO ₂ eq	125.184,01	/	/	/	/	/	/	/
(2) Investitionsgüter	t CO ₂ eq	455.657,30	/	/	/	/	/	/	/
(3) Tätigkeiten im Zusammenhang mit Brennstoffen und Energie (nicht in Scope 1 oder Scope 2 enthalten)	t CO ₂ eq	49.136,24	/	/	/	/	/	/	/
(4) Vorgelagerter Transport und Vertrieb	t CO ₂ eq	19.284,88	/	/	/	/	/	/	/
(5) Abfallaufkommen in Betrieben	t CO ₂ eq	/	/	/	/	/	/	/	/
(6) Geschäftsreisen	t CO ₂ eq	/	/	/	/	/	/	/	/
(7) Pendelnde Arbeitnehmer	t CO ₂ eq	/	/	/	/	/	/	/	/
(8) Vorgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter	t CO ₂ eq	/	/	/	/	/	/	/	/
(9) Nachgelagerter Transport	t CO ₂ eq	/	/	/	/	/	/	/	/
(10) Verarbeitung verkaufter Produkte	t CO ₂ eq	/	/	/	/	/	/	/	/
(11) Verwendung verkaufter Produkte	t CO ₂ eq	/	/	/	/	/	/	/	/
(12) Behandlung von Produkten am Ende der Lebensdauer	t CO ₂ eq	/	/	/	/	/	/	/	/
(13) Nachgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter	t CO ₂ eq	/	/	/	/	/	/	/	/
(14) Franchises	t CO ₂ eq	/	/	/	/	/	/	/	/
(15) Investitionen	t CO ₂ eq	19.338,82	/	/	/	/	/	/	/
THG-Emissionen insgesamt									
THG-Emissionen insgesamt (standortbezogen)	t CO ₂ eq	826.598,72	/	/	/	/	/	/	/
THG-Emissionen insgesamt (marktbezogen)*	t CO ₂ eq	826.598,72	/	/	/	/	/	/	/

* Marktbezogene Emissionen können für das Berichtsjahr nicht ausgewiesen werden, da es keine Informationen darüber gibt, mit welchen Energielieferanten die Mieter vertraglich verbunden sind.

Treibhausgasintensität auf Grundlage der Nettoumsatzerlöse

THG-Intensität pro Nettoerlös	Einheit	Vergleich	N	% N / N-1
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) pro Nettoerlös	t CO ₂ eq/MEUR	/	539	/
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) pro Nettoerlös	t CO ₂ eq/MEUR	/	539	/

Methoden und Hintergrundinformationen

AR 39. b) und AR 46. h) Für die Erarbeitung der THG-Bilanz ist zunächst der Bezugsrahmen festzulegen. Hierbei wird in organisatorische und operative Systemgrenze unterschieden. Die organisatorische Systemgrenze umfasst die Eingrenzung der in der Bilanz berücksichtigten Organisation hinsichtlich Standorte, Geschäftsbereiche, Tochter-/Schwestergesellschaften etc. Das GHG Protocol unterscheidet für diese Festlegung zwei Ansätze. Die Definition der organisatorischen Systemgrenze muss demnach entweder nach dem Kontroll- oder nach dem Kapitalbeteiligungsansatz erfolgen. Hierbei unterscheiden sich die Anforderungen des GHG Protocols und des ESRS E1.

Die operative Systemgrenze umfasst die Eingrenzung der in der Bilanz berücksichtigten Emissionsquellen. Zusätzlich zu den Scopes 1 und 2 findet sich unter Absatz AR 46. i) eine Tabelle mit jenen Kategorien von Scope-3-Treibhausgasemissionen, die in das Inventar aufgenommen und davon ausgeschlossen werden, mit einer Begründung für die ausgeschlossenen Scope-3-Kategorien. Die vorliegende THG-Bilanz betrifft das Geschäftsjahr 2024 (01.01.–31.12.) und es werden alle vollkonsolidierten Gesellschaften, At-Equity-Gesellschaften und ein nicht konsolidiertes Investment berücksichtigt.

Nachstehend werden die Scopes und die wichtigsten Informationen und Berechnungsmethoden erläutert.

Scope 1

Unter dieser Kategorie finden sich die direkten Emissionen aus der Wärmebereitstellung (Gas, Öl, Hackgut und Pellets) von vermieteten Objekten des gesamten BIG Konzerns die unter finanzieller Kontrolle stehen. Ebenso inkludiert sind die direkten Emissionen des eigenen Betriebs. Diese umfassen die Energieverbräuche der Standorte sowie die Treibstoffverbräuche des eigenen Fuhrparks. Biogene Emissionen werden getrennt von den Scope-1-Emissionen angegeben. Von der Betrachtung ausgeschlossen wurden Kältemittel (Nachfüllmengen und Leckagen), da die damit verbundenen – geschätzten – THG-Emissionen bei etwa 4,82 % der Scope-1-Emissionen, bzw. 0,12 % der Gesamtemissionen liegen.

Für alle von vollkonsolidierten Gesellschaften vermieteten Flächen sowie die eigenen Standorte werden die um Hochrechnungen ergänzten Realverbrauchsdaten von Erdgas, Holzhackgut, Pellets und Heizöl mit den entsprechenden direkten Konversionsfaktoren des Umweltbundesamtes (Stand Dezember 2024) umgerechnet. Diese liegen als Kilogramm CO₂-Äquivalent pro kWh vor. Die Bundesmieter*innen und Universitäten melden ihre Verbräuche freiwillig und nicht zwingend vollständig an den BIG Konzern. Der Vollständigkeit wird damit Rechnung getragen, dass auf alle ausständigen Quadratmeter (assetklassengerecht) hochgerechnet wird. Das bedeutet, dass fehlende Quadratmeter je Assetklasse anhand der vorhandenen Quadratmeter je Assetklasse vervollständigt werden. Die Assetklassen gliedern sich in Schulen, Universitäten, Spezialimmobilien, Büro- und Wohnimmobilien. Büro- und Wohnimmobilien (ARE) wurden anhand des ARE-Mischfaktors (bestehend aus Büro- und Wohnbauten) hochgerechnet. Die Energieverbrauchsdaten liegen nur für 2023 vor. Die thermischen Energieverbräuche für 2024 wurden anhand von GeoSphere Messdaten klimabereinigt. Die Treibstoffmengen liegen ebenso nur für 2023 vor. Diese wurden anhand der Laufleistung für 2024 hochgerechnet und mit den direkten Konversionsfaktoren des Umweltbundesamtes (Stand Dezember 2024) umgerechnet.

Scope 2

In dieser Kategorie werden die direkten Emissionen aus Strom und Fernwärme (bzw. -kälte) von vermieteten Objekten des gesamten BIG Konzerns, die unter finanzieller Kontrolle stehen, sowie des eigenen Betriebs, abgebildet. Die Werte können nur standortbezogen (location-based) angegeben werden, da keine Informationen darüber vorliegen, welche vertraglichen Beziehungen die Bundesmieter*innen zu ihren Energielieferanten haben. Daher sind die standortbezogenen Emissionen mit den marktbasieren ident.

Für alle von vollkonsolidierten Gesellschaften vermieteten Flächen sowie die eigengenutzten Standorte werden die um Hochrechnungen ergänzten Realverbrauchsdaten von Strom und Fernwärme (bzw. -kälte) mit den entsprechenden direkten Konversionsfaktoren des Umweltbundesamtes (Stand Dezember 2024) umgerechnet. Für die Fernkälte wird mangels Emissionsfaktor derselbe Wert wie für die Fernwärme herangezogen. Die Bundesmieter*innen und Universitäten melden ihre Verbräuche freiwillig und nicht zwingend vollständig an die BIG. Der Vollständigkeit wird damit Rechnung getragen, dass auch hier auf alle ausständigen Quadratmeter (assetklassengerecht) hochgerechnet wird. Die Energieverbrauchsdaten liegen nur für 2023 vor. Für 2024 wurde der Stromverbrauch auf Basis von historischen Verbrauchsdaten fortgeschrieben. Die thermischen Energieverbräuche für 2024 wurden anhand von GeoSphere Messdaten klimabereinigt.

Scope 3.1

Unter dieser Kategorie werden die Cradle-to-Gate-Emissionen erfasst, die von eingekauften Gütern und Dienstleistungen verursacht werden. Die Cradle-to-Gate-Betrachtung berücksichtigt die kumulativen Emissionen eines Produkts von der Rohstoffgewinnung bis zum Verlassen des Werkstors. Unter 3.1 werden nur die vollkonsolidierten Gesellschaften berücksichtigt. Instandhaltungen bei At-Equity konsolidierten Gesellschaften kamen im Berichtsjahr, bis auf eine Gesellschaft, nicht vor, da es sich dabei vorrangig um Entwicklungsgesellschaften handelt. Die mit der Campus WU GmbH in Zusammenhang stehenden Instandhaltungsausgaben wurden hier abgezogen und in 3.15 berücksichtigt. Um den Emissionen aus dem Transport zum Kunden (in dem Fall der BIG Konzern) Rechnung zu tragen, werden 7 %¹⁶ der Instandhaltungskosten abgezogen und in Scope 3.4 abgebildet. Von der Betrachtung ausgeschlossen sind die 2.055,21 t CO₂eq der eigengenutzten Standorte/des eigenen Betriebs, da diese nur 1,62 % der Scope-3.1-Emissionen bzw. 0,25 % der Gesamtemissionen ausmachen.

Die Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Berichtsjahr 2024 wurden mit einem gewichteten Durchschnitt der EXIOBASE Emission Factors für die wichtigsten Warengruppen des BIG Konzerns in diesen Tätigkeiten multipliziert. Die bezogenen Waren und Dienstleistungen liegen aktuell nicht mengenbezogen vor und können nur über die Sammelrechnungen ausgabenbasiert berechnet werden. Eine Limitation ergibt sich dadurch, dass sämtliche Instandhaltungs- und Instandsetzungsausgaben somit als THG-relevant betrachtet werden. Sämtliche steuerwirksame Bestandteile oder Gewinnmargen der Lieferanten können mangels Information über deren Höhe nicht abgezogen werden. Dies entspricht einem konservativen Ansatz in der ausgabenbasierten Berechnung der Emissionen und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese für den Berichtszeitraum überschätzt wurden.

Scope 3.2

Unter dieser Kategorie werden die Cradle-to-Gate-Emissionen erfasst, die von Kapitalgütern verursacht werden. Darunter fallen Sanierungen, Neubauten, Erweiterungen und Ankäufe. Unter 3.2 werden nur die vollkonsolidierten Gesellschaften berücksichtigt. Um den Emissionen aus dem Transport zum Kunden (in dem Fall der BIG Konzern) Rechnung zu tragen, werden 7 %¹⁷ der Investitionen abgezogen und in Scope 3.4 abgebildet.

Die Investitionen im Berichtsjahr 2024 von vollkonsolidierten Gesellschaften wurden mit einem Durchschnitt der EXIOBASE Emission Factors für die wichtigsten Warengruppen des BIG Konzerns in diesen Tätigkeiten multipliziert. Die bezogenen Investitionen liegen aktuell nicht mengenbezogen vor und können nur über die Sammelrechnungen ausgabenbasiert berechnet werden. Auch hier ergibt sich die Limitation dadurch, dass sämtliche Investitionen als THG-relevant betrachtet werden. Sämtliche steuerwirksame Bestandteile oder Gewinnmargen der Lieferanten können mangels Information über deren Höhe nicht abgezogen werden. Dies entspricht einem konservativen Ansatz in der ausgabenbasierten Berechnung der Emissionen und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese für den Berichtszeitraum überschätzt wurden.

Scope 3.3

Unter diese Kategorie fallen indirekte Emissionen aus dem Energieverbrauch (Gas, Öl, Hackgut, Pellets, Fernwärme und Strom) von vermieteten Objekten, die unter finanzieller Kontrolle stehen, sowie des eigenen Betriebs, die nicht von Scope 1 oder Scope 2 abgedeckt sind.

Für die Berechnung wurden die indirekten Emissionsfaktoren des Umweltbundesamtes (Stand Dezember 2024) herangezogen.

Scope 3.4

In dieser Kategorie werden der vorgelagerte Transport und Vertrieb berücksichtigt. Dabei handelt es sich um den letzten logistischen Schritt, bevor das Gut oder die Dienstleistung das eigene Unternehmen bzw. die Liegenschaften und Baustellen erreicht. Aufgrund fehlender Daten wird ein Prozentsatz der eingekauften Waren und Dienstleistungen sowie der Kapitalgüter als Transportleistung angenommen.

Die anteiligen Transportkosten, welche mit 7 %¹⁸ angenommen werden, an den eingekauften Waren und Dienstleistungen sowie Kapitalgütern werden mit dem EXIOBASE Emission Factor für den vorgelagerten Transport multipliziert. Im Fall der Instandhaltungsmaßnahmen wurde der EXIOBASE Emission Factor „anderer Landtransport“ verwendet. Bei den Investitionen wurde ein gleichgewichteter Mischfaktor aus

¹⁶ Röck M. et al (2022): Towards indicative baseline and decarbonization pathways for embodied life cycle GHG emissions of buildings across Europe, S. 7

¹⁷ Röck M. et al (2022): Towards indicative baseline and decarbonization pathways for embodied life cycle GHG emissions of buildings across Europe, S. 7

¹⁸ Röck M. et al (2022): Towards indicative baseline and decarbonization pathways for embodied life cycle GHG emissions of buildings across Europe, S. 7

„Schienentransport“ und „anderer Landtransport“ angenommen. Als Grundlage für den Wert von 7 % wird die Studie von Röck et al (2022) herangezogen.

Scope 3.15

In dieser Kategorie werden folgende Emissionen anteilig berücksichtigt:

- Bautätigkeiten (in Form von Investitionen) jener At-Equities, bei denen es sich um Entwicklungsgesellschaften handelt
- Instandhaltungsmaßnahmen der Campus WU GmbH
- Energieverbräuche der Campus WU GmbH und OIC – Open Innovation Center GmbH
- Vorgelagerter Transport und Vertrieb für Investitionen und Instandhaltungsmaßnahmen, äquivalent zu Scope 3.4 für sämtliche At-Equity konsolidierten Gesellschaften

Bei der Campus WU GmbH handelt es sich um die Betreibergesellschaft der Liegenschaft und nicht um den Universitätsbetrieb. Ähnliches gilt für die OIC – Open Innovation Center GmbH. Die Johannes Kepler Universität Linz betreibt in diesem Gebäude einen Coworking Space. In der THG-Bilanz des BIG Konzerns werden nur die mit diesen Liegenschaften in Verbindung stehenden Energieverbräuche und etwaige Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen berücksichtigt. Andere Emissionskategorien, wie beispielsweise Prozessemissionen in Labors oder die Anreise von Mitarbeitenden und Studierenden, stehen in keinem Zusammenhang mit den Gebäuden und entziehen sich dem Einflussbereich des BIG Konzerns.

Es ergeben sich einige wenige Spezialfälle aufgrund der Beteiligungen an Ampeers Energy GmbH und BIG Pocket House GmbH. Die Ausgaben für Leistungen dieser Gesellschaften sind unwesentlich und werden daher in der THG-Bilanz nicht berücksichtigt. Bei beiden Gesellschaften handelt es sich um Dienstleister im Bereich Software. In beiden Fällen liegen keine Informationen zu sonstigen Emissionen vor.

Für die Emissionen in Verbindung mit Investitionen, Instandhaltung, dem vorgelagerten Transport und Vertrieb sowie den Energieverbräuchen der Campus WU GmbH und der OIC – Open Innovation Center GmbH wurden Faktoren von EXIOBASE und des Umweltbundesamtes herangezogen und anschließend anteilig, basierend auf dem Beteiligungsansatz, in 3.15 abgebildet.

10.4 ESRS E3 – Wasser- und Meeresressourcen

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

10.4.1 Angabepflicht E3-1 – Konzepte im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen

Mindestangabepflicht

62. Der BIG Konzern verfügt aktuell über keine Konzepte im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen. Die dafür notwendige Datenbasis wird aktuell erarbeitet, um ein umfassendes Bild über den Wasserverbrauch und die Nutzung von Meeresressourcen durch die Geschäftstätigkeiten und ihre Wertschöpfungsketten zu erlangen.

Themenbezogene Angaben

13. Der BIG Konzern hat mit einer Liegenschaft in Berlin, welche ein Entwicklungsprojekt betrifft, einen Standort in Gebieten mit hohem Wasserstress. Als Grundlage für diese Aussage dient die Definition laut Glossar der ESRS. Demnach sind Gebiete mit hohem Wasserstress Regionen, in denen der Prozentsatz der gesamten Wasserentnahme hoch (40–80 %) oder extrem hoch (mehr als 80 %) ist, wie im Wasserrisiko-Atlas „Aqueduct“ des World Resources Institute (WRI) angegeben. Dieser weist für Österreich selbst im pessimistischen Szenario bis 2030 nur ein mittleres Risiko bei Wasserstress auf, für Berlin gilt bereits im aktuellen Baseline-Szenario ein hoher Wasserstress. Aus den unter Absatz 62 genannten Gründen gibt es auch für diesen Standort kein Konzept.
14. Der BIG Konzern verfolgt aktuell keine Konzepte oder Praktiken in Bezug auf die Nachhaltigkeit der Meere.

10.4.2 Angabepflicht E3-2 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen

Mindestangabepflicht

62. Der BIG Konzern setzt aktuell keine Maßnahmen im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen um. Ein Grund hierfür ist die mangelnde Datenlage beim Thema Wasserverbrauch, vor allem in Bezug auf das Immobilienportfolio. Sobald es hier belastbare Informationen gibt, wird an der Ausarbeitung von konkreten Maßnahmen gearbeitet werden.

Themenbezogene Angaben

19. Der BIG Konzern hat mit einer Liegenschaft in Berlin, welche ein Entwicklungsprojekt betrifft, einen Standort in Gebieten mit hohem Wasserstress. Als Grundlage für diese Aussage dient die Definition laut Glossar der ESRS. Demnach sind Gebiete mit hohem Wasserstress Regionen, in denen der Prozentsatz der gesamten Wasserentnahme hoch (40–80 %) oder extrem hoch (mehr als 80 %) ist, wie im Wasserrisiko-Atlas „Aqueduct“ des World Resources Institute (WRI) angegeben. Dieser weist für Österreich selbst im pessimistischen Szenario bis 2030 nur ein mittleres Risiko bei Wasserstress auf, für Berlin gilt bereits im aktuellen Baseline-Szenario ein hoher Wasserstress. Es gibt derzeit keine Maßnahmen und damit verbundene Mittel in Bezug auf Gebiete, die von Wasserrisiken betroffen sind, einschließlich Gebiete mit hohem Wasserstress.

Kennzahlen und Ziele

10.4.3 Angabepflicht E3-3 – Ziele im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen

Mindestangabepflicht

72. Aktuell gibt es keine konkreten Zielvorgaben, um den Wasserverbrauch in Gebäuden zu reduzieren. Ein Grund hierfür ist die mangelnde Datenlage, ohne die eine seriöse Zielsetzung nicht möglich ist.
81. b) Die Wirksamkeit der Maßnahmen zum Umgang mit den wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen werden aktuell nicht verfolgt oder gemessen, da es keine entsprechenden Maßnahmen gibt.

10.4.4 Angabepflicht E3-4 – Wasserverbrauch

Trinkwasserentnahme

28. a) und AR 32. Die hier angeführten Werte beziehen sich auf die Trinkwasserentnahme im Berichtszeitraum 2024 an den Konzernstandorten des BIG Konzerns. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die im Glossar enthaltene Definition von Wasserverbrauch für die BIG nicht anwendbar ist. Dies bezeichnet nämlich jene Wassermenge, die im Laufe des Berichtszeitraums in die Grenzen des Unternehmens (oder der Anlage) verbracht und nicht in Gewässer eingeleitet oder an Dritte weitergeleitet wird. Diese Art von Wasserverbrauch existiert an den Standorten des BIG Konzerns nicht, da Wasser immer die Grenzen des Unternehmens im Berichtszeitraum verlässt – sei es durch den Abfluss in Waschbecken oder Toilettenspülungen und in Folge in das öffentliche Kanalnetz. Als Alternative zum Wasserverbrauch wurde die Wasserentnahme herangezogen. Das Glossar der ESRS definiert diese als Summe des Wassers, das während des Berichtszeitraums aus allen Quellen und für alle Verwendungszwecke in die Grenzen des Unternehmens geleitet wurde), wobei hier nur Trinkwasser als Quelle betrachtet wurde.

Die Trinkwasserentnahme an den Konzernstandorten (darunter fallen nur eigen genutzte Standorte) betrug im Berichtsjahr 2024 3.577 m³.

28. b) Im Berichtsjahr gab es keine Trinkwasserentnahme in Gebieten, die von Wasserrisiken betroffen sind, einschließlich Gebieten mit hohem Wasserstress.

Der BIG Konzern hat mit einer Liegenschaft in Berlin, welche ein Entwicklungsprojekt betrifft, einen Standort in Gebieten mit hohem Wasserstress. Diese Liegenschaft wird nicht in die Berechnung des Trinkwasserverbrauchs einbezogen, da es sich nicht um einen Konzernstandort handelt. Als Grundlage für die Analyse dient die Definition laut Glossar der ESRS. Demnach sind Gebiete mit hohem Wasserstress Regionen, in denen der Prozentsatz der gesamten Wasserentnahme hoch (40–80 %) oder extrem hoch (mehr als 80 %) ist, wie im Wasserrisiko-Atlas „Aqueduct“ des World Resources Institute (WRI) angegeben. Dieser weist für Österreich selbst im pessimistischen Szenario bis 2030 nur ein mittleres Risiko bei Wasserstress auf, für Berlin gilt bereits im aktuellen Baseline-Szenario ein hoher Wasserstress.

28. c) Es gab im Berichtsjahr keine Aufzeichnungen zum Gesamtvolumen des zurückgewonnenen und wiederverwendeten Wassers.
28. d) Das Gesamtvolumen des gespeicherten Wassers und Veränderungen bei der Speicherung wurden im Berichtsjahr nicht erfasst.
28. e) Die Berechnung erfolgt auf Basis der tatsächlichen Trinkwasserentnahmemengen des Vorjahrs, welche anschließend für das Berichtsjahr modelliert wurden. Die Werte für 2023 beruhen auf Betriebskostenabrechnungen und Monitoringdaten der Energie- u. Umweltdaten Treuhand GmbH (EUDT). Für einen Standort (St. Pölten) musste auch der Wert 2023 geschätzt werden. Dafür wurde der Pro-Bürotag-Verbrauch der vorhandenen acht Standorte (gerechnet als Wassermenge an den Konzernstandorten durch die dort verbrachten Bürotage) mit den Bürotagen in St. Pölten multipliziert.

Für das Jahr 2024 lagen bereits Monitoringdaten für sechs von neun Standorten vor. Für jene zwei Standorte, die 2023 über die Betriebskosten abgedeckt waren, wurden die Verbräuche von 2024 auf Basis der durchschnittlichen Veränderung der sechs Standorte berechnet. Die Daten für St. Pölten, wo weder Monitoringdaten noch die Betriebskosten vorliegen, wurden wieder anhand der durchschnittlichen Pro-Bürotag-Verbräuche aller anderen Standorte hochgerechnet.

Die Trinkwasserentnahme (in m³) verteilt sich wie folgt auf die Konzernstandorte:

Trinkwasserentnahme je Standort		
in m³	2023	2024
Klagenfurt am Wörthersee	94	107
Feldkirch	32	34
Graz	279	262
Salzburg	195	200
Linz	138	189
Wien Zentrale	2.224	2.457
Wiener Neustadt	148	163
Innsbruck	82	90
St Pölten	69	75
Summe	3.261	3.577

Wasserintensität

31. Die Wasserintensität wurde auf Basis der Trinkwasserentnahme berechnet und weist für das Berichtsjahr 2024 2,33 m³/Mio. EUR Nettoumsatzerlöse aus.

10.5 ESRS E4 – Biologische Vielfalt und Ökosysteme

Strategie

10.5.1 Angabepflicht E4-1 – Übergangsplan und Berücksichtigung von biologischer Vielfalt und Ökosystemen in Strategie und Geschäftsmodell

13. Bisher wurde im Bereich der Biodiversität keine Risiko- oder Resilienzanalyse durchgeführt. Es ist vorgesehen, diese im Rahmen der Ausarbeitung eines Übergangsplans in den kommenden Jahren durchzuführen. Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse fanden Gespräche mit Fachexperten statt, bei denen keine Risiken für den BIG Konzern im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen festgestellt wurden. Die BIG baut vorwiegend im städtischen Umfeld. Nur ein geringer Teil der Bautätigkeiten erfolgt auf Grünflächen, sodass die meisten Projekte nur in begrenztem Maße von Biodiversitätsschutzmaßnahmen betroffen sind. In einer weiteren Risikobewertung wurde die Erzieferkette als relevant eingestuft, jedoch wird das Risiko potenzieller Auswirkungen auf das Geschäftsmodell des BIG Konzerns als gering eingeschätzt, wenngleich es nicht ausgeschlossen werden kann. Die Wesentlichkeitsanalyse hat außerdem gezeigt, dass die Bodenversiegelung während der Bauphase sowie die Zerstörung von Ökosystemen durch den Ressourcenabbau im Ursprungsland wesentliche negative Auswirkungen haben. Für weiterführende Informationen siehe ESRS 2 SBM-3 E4. Abhängigkeiten, Risiken und Chancen in Bezug auf die biologische Vielfalt wurden bisher nicht identifiziert.

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

10.5.2 Angabepflicht E4-2 – Konzepte im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen

Mindestangabepflicht

62. Aktuell verfügt der BIG Konzern noch über keine einschlägigen Konzepte im Bereich der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme. Der Hauptgrund dafür liegt in der fehlenden Informationslage. Die Grundlagen dafür werden derzeit in zwei Projekten erarbeitet.

10.5.3 Angabepflicht E4-3 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen

Mindestangabepflicht

62. Im Berichtsjahr wurden im Bereich der biologischen Vielfalt und Ökosysteme aufgrund der fehlenden Informationslage noch keine Maßnahmen gesetzt. Die Grundlage für zukünftige Maßnahmen wird derzeit in zwei Projekten erarbeitet. Eines dieser Projekte beschäftigt sich mit den Auswirkungen des Gebäudebaus auf die Biodiversität, wobei sowohl die Wertschöpfungskette als auch verschiedene Indikatoren des Gebäudes und des Standorts genauer betrachtet werden. In einem weiteren Projekt wurde das Entsiegelungspotenzial der Liegenschaften im Portfolio analysiert. Die tatsächlich entsiegelbare Fläche muss jedoch in einem nächsten Schritt noch von den jeweiligen Unternehmensbereichen ermittelt werden.

Kennzahlen und Ziele

10.5.4 Angabepflicht E4-4 – Ziele im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen

Mindestangabepflicht

72. Derzeit hat der BIG Konzern noch keine quantifizierbaren Ziele im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosysteme definiert. Aktuell läuft eine Datenakquise. Es ist geplant, in den kommenden Jahren messbare Ziele festzulegen.
81. b) Die Wirksamkeit seiner Konzepte und Maßnahmen in Bezug auf biologische Vielfalt und Ökosysteme wird auch nicht anderweitig, wie beispielsweise anhand qualitativer Ziele, nachverfolgt.

10.5.5 Angabepflicht E4-5 – Kennzahlen für die Auswirkungen im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemveränderungen

35. Insgesamt befinden sich 74 Liegenschaften des BIG Konzerns in den offiziell anerkannten Schutzgebieten Österreichs, was einer Gesamtfläche von rund 633 ha entspricht.

Für die Flächenauswertung wurden die Grundstücksflächen des Bestands zum Stichtag 10.01.2025 erfasst. Die Grundstücksflächen blieben zum 31.12.2024 unverändert.

Zusätzlich wurden jene Flächen, die sich 2024 in Entwicklung befanden, berücksichtigt. Die Grundstücksflächen wurden, wo notwendig, um Daten aus dem Grundbuch ergänzt. Bei der Auswertung der Liegenschaften in österreichischen Schutzgebieten wurden die relevanten Schutzgebietskategorien in Österreich mithilfe eines offiziell verfügbaren Datensatzes des Umweltbundesamts mit den Koordinaten der Liegenschaften im Bestand und in der Entwicklung abgeglichen, um Überschneidungen zu identifizieren.

10.6 ESRS E5 – Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

10.6.1 Angabepflicht E5-1 – Konzepte im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Mindestangabepflicht: Wichtigste Inhalte

65. a) Zur Reduktion des Ressourcenverbrauchs und zur Verringerung der Abfallmengen verfolgt der BIG Konzern einerseits die Strategie der möglichst langen Nutzungsdauer und der Verdichtung der Bestandsimmobilien durch Erweiterungen oder Aufstockungen und andererseits seit 01.01.2020 den verpflichtenden Nachhaltigen Mindeststandard (NHM) für Neubauten und Sanierungen.

Bestand: Aus den Bewertungsgutachten des Real Investment Managements (RIM) des BIG Konzerns geht hervor, dass die Restnutzungszeit aller Gebäude der BIG im Durchschnitt 53,6 Jahre beträgt, bevor eine große Renovierung oder der Abbruch durchgeführt werden. Diese überdurchschnittliche Nutzungsdauer ist möglich, weil das hauseigene Objekt & Facility Management (OFM) über eine entsprechende Instandhaltungs- und Instandsetzungsstrategie und die erforderliche langjährige Erfahrung verfügt. Dies führt zu einer erheblichen Reduktion des Materialeinsatzes, da durch die Verlängerung des Gebäudelebenszyklus Neubauten ersetzt oder zumindest zeitlich verschoben werden können.

Neubau und Sanierung: Der Nachhaltige Mindeststandard ist das Steuerungsinstrument des BIG Konzerns, um Neubauten und Sanierungen wirtschaftlich, energieeffizient und ressourcenschonend planen und umsetzen zu können. Die Vorgaben sind verpflichtend für den Konzern und enthalten Kriterien, die über die gesetzlichen Vorgaben hinaus gehen. Der NHM wird mit dem eigens dafür entwickelten Holistic Building Program Onlinetool abgewickelt. Im Rahmen des NHM ist die Berechnung des Oekoindex OI3 und des Entsorgungsindikators EI10 für ein Gebäude verpflichtend. Über die OI3-Berechnung sind Informationen über die Massen der in den einzelnen Gebäuden verbauten Baustoffe verfügbar. Das hilft dabei, zu verstehen, wo Stellschrauben zur Optimierung der Kreislauffähigkeit liegen. Die **EU-Taxonomie** trägt seit ihrer Einführung zur Kreislaufwirtschaft und Ressourcenschonung bei, allerdings ohne konkrete Zielvorgabe seitens des BIG Konzerns an Umsatz, CapEx und OpEx. Die Geschäftsführung der BIG hat den Wunsch zum Ausdruck gebracht, möglichst viele ihrer Bestandsimmobilien, Neubauten, größere Renovierungen und Entwicklungsprojekte taxonomiekonform umzusetzen. Das Konzerncontrolling hat zu diesem Zweck ein Taxonomie-Monitoring aufgesetzt, das den operativen Abteilungen ermöglicht, den taxonomiekonformen Gebäudeanteil ihres Portfolios zu erhöhen. In Bezug auf Ressourcennutzung hat dies einen Einfluss, denn die Umweltziele 4 „Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft“ und 5 „Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung“ haben direkte Auswirkung auf Kreislaufwirtschaft und Ressourcennutzung. Dabei müssen 70 % aller anfallenden Abfälle für die Rezyklierung vorbereitet werden, und es muss eine weitestgehende Schadstofffreiheit der eingesetzten Bauprodukte bescheinigt werden.

Die **Auswirkungen** sind ein geringerer Ressourcenverbrauch, weil weniger Primärrohstoffe erforderlich sind. Nicht rezyklierfähige Baumaterialien erhöhen den Ressourcenverbrauch.

Als **Risiko** können höhere Erstinvestitionskosten auftreten, bedingt durch den Einsatz kreislauffähiger Baumaterialien, und am Ende des Lebenszyklus höhere Kosten durch die Entsorgung nicht rezyklierfähiger Bauprodukte.

Chancen bestehen in der Reduktion von Baukosten durch die Wiederverwendung von Baumaterialien.

Zur **Überwachung** und Umsetzung hat der BIG Konzern seit 2020 den Nachhaltigen Mindeststandard im Onlinetool des Holistic Building Programs (HBP-Onlinetool) eingeführt, um Neubauten und Renovierungen hinsichtlich der Einhaltung des Nachhaltigen Mindeststandards zu steuern und zu überwachen. Die Prüfung erfolgt durch das jeweilige Projektmanagement, die ÖBA, den integrierenden Gesamtkoordinator und eine Prüfung durch klimaaktiv. Die Überwachung im Bestand erfolgt durch den halbjährlichen Managementreport des Konzerncontrollings im Zuge der EU-Taxonomie-Auswertung des gesamten Portfolios.

Insgesamt wurden seither vier Projekte mit dem NHM abgeschlossen. Als Fertigstellung eines HBP-Projekts gilt der Zeitpunkt der Übergabe an Nutzer*in bzw. Mieter*in und die Sperre des Projekts durch die klimaaktiv-Prüfung im HBP. 2024 waren insgesamt 121 laufende HBP-Projekte gelistet.

Mindestangabepflicht: Anwendungsbereich

65. b) Die Wertschöpfungskette des BIG Konzerns wurde in der Wesentlichkeitsanalyse definiert und unterteilt sich in Beschaffung Grundstück/Liegenschaft (1), Konzept, Planung (2), Baumanagement (3), Vertrieb (Vermietung und Verkauf) (4), Instandhaltung und Instandsetzung (5), Verwaltung inklusive Services (6) und End-of-Life, Entsorgung, Verwertung (7). Dabei wurde festgestellt, dass die Punkte 1 bis 5 und 7 besonders relevant in Bezug auf Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft sind.

Anwendungsbereiche der zuvor genannten Strategien: Lange Nutzungsdauer und der Nachhaltige Mindeststandard gelten für österreichische Neubauten und Sanierungen.

Der NHM gilt für alle Neubauten und umfassenden Renovierungen des BIG Konzerns seit 01.01.2020. In Anlehnung an den NHM setzt die ARE DEV Maßnahmen um, die dem NHM der BIG gleichzusetzen oder sogar umfangreicher sind. Die Projekte der ARE in der Entwicklung müssen eine gängige und vom Markt anerkannte Zertifizierung aufweisen. Diese darf klimaaktiv Silber nicht unterschreiten. Im Rahmen der Möglichkeiten wird die höchste Stufe der jeweiligen Zertifizierung angestrebt. Der Nachhaltigkeitsstandard für die Projektentwicklung wird laufend evaluiert, angepasst und gegebenenfalls erweitert.

Steuerung, Planung, Begleitung und Kontrolle des NHM für Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien erfolgen mit dem HBP-Onlinetool. Die im HBP-Onlinetool angekreuzten Kriterien bilden das Leistungsbild für die Planer*innen und Fachplaner*innen. Sie sind, sofern im HBP-Onlinetool angekreuzt, fixer Bestandteil der Planerverträge der BIG und müssen vollumfänglich umgesetzt werden. Die Prüfung erfolgt durch das zuständige Projektmanagement, die IG-Gesamtkoordination und/oder die ÖBA sowie eine unabhängige Prüfung der eingereichten Projekte durch klimaaktiv.

Die betroffenen Interessengruppen sind Planer*innen, Fachplaner*innen, Bauunternehmen und Lieferanten von Baumaterialien und die Mieter*innen und Nutzer*innen der Gebäude.

Mindestangabepflicht: Verantwortung, Standards oder Initiativen Dritter, Berücksichtigung von Interessen der wichtigsten Interessenträger

- 65. c) Die Geschäftsführung ist als oberste Ebene in der Organisation des Unternehmens für die Einhaltung und Umsetzung des Konzepts letztverantwortlich.
- 65. d) Der BIG Konzern hat sich zu keinen Standards oder Initiativen Dritter verpflichtet.
- 65. e) Ein ständiger Austausch zwischen Stakeholdern (Mieter*innen) und der BIG ist durch die obersten Leitungsebenen und das Asset Management gegeben.

Die Bundesmieter*innen wurden bei der Entwicklung (2014–2015) des Holistic Building Programs befragt und per Feedbackschleifen eingebunden.

Das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) hat im Rahmen des naBe-Aktionsplans einen Prozess aufgesetzt, durch den ein gegenseitiger Informationsaustausch zwischen der BIG und allen Bundesministerien gewährleistet wird. naBe-Fachtagungen finden auf Leitungsebene und Expertenebene getrennt statt.

Ausgehend von der Wesentlichkeitsanalyse der Vorjahre wurden auch die wichtigsten Stakeholder in die Entwicklung des NHM einbezogen. Die ÖBAG ist erst nach der Entwicklung und Integration des NHM gegründet worden, weshalb sie nicht früher miteinbezogen werden konnte.

- 65. f) Für Neubauten und Sanierungen hat der BIG Konzern das HBP-Onlinetool öffentlich zugänglich gemacht. Dieses ist seit 2020 online in Betrieb. Die Zielgruppen des HBP Onlinetools sind vor allem interne Projektmanager*innen, Projektkoordinator*innen, externe Fachplaner*innen, Bauphysiker*innen, Generalplaner*innen und Architekt*innen. Das HBP-Onlinetool wird evaluiert.

Das HBP-Onlinetool wird von den beauftragten Planer*innen und Fachplaner*innen ausgefüllt und die geforderten Nachweise werden von diesen im Onlinetool hochgeladen.

Die Mieter*innen der BIG werden seit 2015 regelmäßig über das HBP und den Nachhaltigen Mindeststandard informiert. Das HBP-Onlinetool ist öffentlich zugänglich. Alle Projekte erhalten den klimaaktiv Gebäudepass und sind öffentlich auf der Seite <https://klimaaktiv-gebaut.at/> einsehbar.

- 15. a) Der BIG Konzern setzt bereits verschiedene Geschäftspraktiken im Zusammenhang mit Kreislauffähigkeit bei Projekten um. Bei manchen wird vor Beginn der Abbrucharbeiten mit sozialwirtschaftlichen Unternehmen ein Re-Use-Projekt aufgesetzt. Die ausgebauten Materialien gehen in das Eigentum der sozialwirtschaftlichen Betriebe über und werden von diesen aufbereitet und verkauft. Die Win-Win-Situation entsteht dadurch, dass die BIG weniger Abfall entsorgen muss und seitens des sozialwirtschaftlichen Unternehmens ein Schad- und Störstoffkonzept erhält.

Bei geeigneten Projekten werden bereits Beton- oder Steinbrecher eingesetzt (Baugrundstücke müssen über eine entsprechende Größe verfügen, damit die Brecher und erforderliche Materiallagerflächen aufgestellt und eingerichtet werden können; auch Lärmschutz ist ein Kriterium, das nicht auf jedem Bauplatz erfüllt werden kann), um aus dem Abbruchmaterial Sekundärrohstoffe zu erzeugen und diese auch im Projekt wieder einzusetzen (z.B. Graz Center of Physics, VILLAGE IM DRITTEN). Bodenaushub wird nach Möglichkeit im selben Projekt eingesetzt oder zu anderen Projekten in der Nähe überführt und dort verbaut.

Für ein konzertiertes Vorgehen ist es erforderlich, eine Wissens- und Datenbasis über die eingesetzten Materialien zu schaffen. Dies erfolgt im Rahmen des NHM durch die Verpflichtung zur Berechnung von Oekoindex und Entsorgungsindikator (OI3 und EI10). Diese beinhalten Materiallisten und Masseberechnungen, die eine Analyse im Hinblick auf Ressourcen und Abfallströme ermöglichen. Die EU-Taxonomie fordert für das Erreichen der Konformität unter anderem die Erstellung von Rückbaukonzepten für Neubauten, aus denen hervorgeht, welche Materialien für Wiederverwendung und Rezyklierung geeignet sind. Auf dieser Basis können künftig konkrete Vorgaben an Materialströme erarbeitet werden, die dann bei Neubauten, Sanierungen, aber auch Instandhaltungen umzusetzen sind.

Derzeit bestehen keine konkreten Vorgaben für den Einsatz von Primär- und Sekundärrohstoffen. Für Vorgaben bezüglich der Abfälle bzw. Rohstoffabflüsse ist ebenfalls die Schaffung einer Wissens- und Datenbasis erforderlich. Erst wenn valide Werte vorliegen, können daraus Vorgaben für die Reduktion der Abfallmengen erlassen werden. Aktuell bestehen keine Vorgaben an die Planung für „Zirkuläres Design“, keine Vorgaben bei Abbrüchen und keine Vorgaben bei Instandhaltung und Instandsetzung.

15. b) Der BIG Konzern kauft für den Eigenbedarf zum überwiegenden Teil über Verträge der Bundesbeschaffung GmbH (BBG) ein. Was nicht über die BBG beschafft wird, wird im Zuge eines internen Prozesses öffentlich ausgeschrieben oder direkt eingekauft. Die BBG gibt konkrete Kriterien für die nachhaltige Beschaffung (naBe-Aktionsplan) vor und stellt Anforderungen an die Nachhaltigkeit von Produkten. Auch das Umweltmanagement der BIG trägt dazu bei: Beim Einkauf von Büromaterialien wird auf recycelte Materialien geachtet, umweltfreundliche Reinigungsmittel werden bevorzugt und die tatsächliche Notwendigkeit von Neubestellungen wird überprüft.

10.6.2 Angabepflicht E5-2 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Mindestangabepflicht: Wichtigste Maßnahmen

68. a) Die wichtigsten Maßnahmen im Berichtsjahr sind der Aufbau und Aktualisierung von Datenbanken und das Erarbeiten einer Methode zur Erfassung, Berechnung und Schätzung der Ressourcenzuflüsse und Abfälle. Daher können noch keine konkreten Schritte zur Reduktion vorliegen und Maßnahmen befinden sich erst in Erarbeitung.

Mindestangabepflicht: Umfang der wichtigsten Maßnahmen

68. b) Eine wichtige Maßnahme betrifft die Aktualisierung des HBP-Onlinetools (HBP 3.0: Integration der ESRS-KPIs und Erweiterung des NHM) im Hinblick auf die Anforderungen an das Berichtswesen und daraus resultierende Ziele. Diese Maßnahme deckt die Aktivitäten Neubau und umfassende Sanierung ab.

Der BIG Konzern steht in enger Abstimmung mit der Eigentümerin (ÖBAG) und mit allen Mieter*innen. Die Ziele werden einerseits von der Eigentümerin (ÖBAG) und andererseits von der Geschäftsführung (z.B. NHM) vorgegeben. An dieser Stelle sei angemerkt, dass etwaige Zielformulierungen nicht zwingend im Einklang mit den Anforderungen der ESRS geschehen sind. Es wurden bereits vor Veröffentlichung des ersten ESRS-Entwurfs Ziele im Zusammenhang mit HBP und NHM erarbeitet. In den kommenden Jahren sollen bestehende Ziele, wo möglich, spezifiziert und neue Ziele von vornherein ESRS-konform konzipiert werden.

Durch die Integration der KPIs und Erweiterung des NHM profitieren Mieter*innen und Nutzer*innen von BIG Konzerngebäuden. Die KPIs ermöglichen Transparenz, eine bessere Kontrolle und die Steigerung der Qualitäten (höhere Energieeffizienz führt beispielsweise zu geringeren Nutzungskosten oder geringere Abbruchkosten, weil keine oder nur wenige Abbruchmaterialien auf einer Deponie entsorgt werden müssen).

Mindestangabepflicht: Zeithorizonte der wichtigsten Maßnahmen

68. c) Das HBP-Onlinetool wird fortlaufend angepasst; die Änderungen im kommenden Berichtsjahr entsprechen einem größeren Update und werden die Basis zur besseren Steuerung der Reduktionen der Ressourcenzuflüsse und Abfälle schaffen.

Kennzahlen und Ziele

10.6.3 Angabepflicht E5-3 – Ziele im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Mindestangabepflicht

72. Aktuell gibt es im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft keine konkreten Zielvorgaben. Dafür müssen vorhandene Informationen erst analysiert beziehungsweise erhoben werden. Der Aufbau einer umfassenden Datenbasis ist für die nächsten Jahre geplant.
81. b) Aktuell wird die Wirksamkeit der Konzepte und Maßnahmen in Bezug auf Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft auch nicht anderweitig, wie beispielsweise anhand qualitativer Ziele, nachverfolgt.

10.6.4 Angabepflicht E5-4 – Ressourcenzuflüsse

31. a) Das Gesamtgewicht der im Berichtsraum verwendeten Produkte und technischer und biologischer Materialien beträgt:

Gesamtgewicht in t	2024
Verwendete Produkte	503.942
Biologische Materialien	12.036
Technische Materialien	491.906

31. b) Der prozentuale Anteil biologischer Materialien beträgt 2,4 %.
- Dieser Anteil bezieht sich auf den biologischen Massenanteil der verbauten Bauprodukte wie beispielsweise Holz, biogene Dämmstoffe und humusreiches Substrat. Das Gewicht von Verpackungen wird auf keiner Baustelle oder sonst im Einkauf gesondert erfasst. Dies ist für den Konzern nicht wesentlich. Es existiert kein spezielles Zertifizierungssystem.
31. c) Das Gesamtgewicht der im Berichtsraum wiederverwendeten oder recycelten sekundären Komponenten, Produkten und Materialien beträgt 0 t.

Beschreibung der Methoden

32. Bei der nachfolgenden Methodik wurde der Grundsatz gewählt, bei Schätzungen die ungünstigere Annahme zu treffen.

Die großen Ressourcenzuflüsse zu Projekten des Bestandsportfolios und den Entwicklungsgesellschaften des BIG Konzerns werden aus folgenden Datenbanken abgeleitet und in verschiedene Maßnahmen geclustert:

- Bestandsportfolio Datenbank Projektkostensteuerung (PKS):
 - Neubauten
 - Erweiterung
 - Sanierung
 - Sanierung und Erweiterung
- Entwicklungsgesellschaften Datenbank Anlagenverzeichnis (AVZ):
 - Projektentwicklungen (Neubauten)
- Datenbank Facility Management Software (pitFM):
 - Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, unterteilt in
 - wesentlicher Ressourcenzufluss (z.B. haustechnische Maßnahmen)
 - unwesentlicher Ressourcenzufluss (z.B. Versicherungen)

Neubauten, Erweiterungen und Sanierungen

Seit 2020, mit der Einführung des Nachhaltigen Mindeststandards im Holistic Building Program, liegen Materiallisten inklusive der zugehörigen Massen für 30 Gebäude vor. Diese Massenermittlungen für Neubauten, Erweiterungen und Sanierungen stammen aus der Berechnung der ökologischen Gesamtbewertung eines Gebäudes – dem Oekoindex OI3. Davon sind 28 Neubauten und zwei Sanierungen. Es sind Schulgebäude, Universitätsgebäude, Spezialimmobilien, Bürogebäude und Wohnbauten enthalten.

Die Gesamtfläche (BGF) der über OI3 analysierten Gebäude umfasst rund 171.000 m².

Für das Berichtsjahr wurde linear hochgerechnet, dass insgesamt Gebäude mit rund 247.000 m² BGF saniert oder neu gebaut wurden.

Der Oekoindex OI3 wurde vom Österreichischen Institut für Bauen und Ökologie GmbH (IBO) entwickelt. Der OI3 wird parallel zur Berechnung des Energieausweises erstellt, denn für die Energieausweisberechnung ist die Eingabe der Bauprodukte und der zugehörigen Masse für die jeweiligen Bauteilberechnungen und des Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) erforderlich. Aus den Bauphysikprogrammen zur Berechnung des Energieausweises können Materiallisten direkt in das eco2soft-Onlinetool eingelesen werden, um den OI3- und den Entsorgungsindikator (EI10) zu berechnen. Somit verfügt der BIG Konzern über die vollständigen Materiallisten dieser Projekte. Derzeit wird der EI überarbeitet und in einen Zirkularitätsindikator überführt, weshalb er im Jahr 2024 nicht verwendet wurde. Die OI3-Ausweise mit den Materiallisten werden projektweise von den zuständigen Planer*innen als PDF-Dokument in das HBP-Onlinetool der BIG hochgeladen. Es kann in Einzelfällen jedoch vorkommen, dass zu einem OI3-Ausweis keine Materialliste hochgeladen wurde. Eine auf das Berichtsjahr zeitbezogene Materialmengenerfassung ist derzeit nicht in der Systemlandschaft des BIG Konzerns implementiert. Daher wird eine lineare Annäherungsmethode zur Schätzung der Ressourcenzuflüsse im Berichtsjahr verwendet. Aus dem Projektkostensteuersystem (PKS) für Bestandsimmobilien der BIG und dem Anlagenverzeichnis (AVZ) für die Entwicklungsgesellschaften werden der Baubeginn und das Bauende eines Projekts herangezogen. So wird die Gesamtanzahl der Baumonate berechnet und daraus die Anzahl der Monate der Bauzeit abgeleitet, die in den Berichtszeitraum fallen.

Für die bauzeitbezogene Massenermittlung wurden Flächenmassen in kg/m² BGF entsprechend der Art der Bautätigkeit berechnet. Die Daten stammen aus den Materiallisten für die OI3-Berechnung. Die Flächenmassen und zugeordnete Kennwerte wurden nach Art der Bautätigkeit getrennt ermittelt für:

- Neubau (N)
- Erweiterung (E), wurde für diese Berechnung einem Neubau gleichgesetzt
- Sanierung (S)
- Erweiterung mit Sanierung (ES)

Diese Flächenmassen in kg/m² BGF (Bruttogrundfläche gemäß ÖNORM B-1800) sind der Mittelwert der Projekte mit vorliegender OI3-Berechnung. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Methodenbeschreibung bilden 28 OI3-Ausweise für Neubauten und zwei OI3-Ausweise für Sanierungen die Grundlage.

Die Bilanzgrenzen (BG) sind durch das IBO in BG0 bis BG6 definiert, wie in unterer Tabelle dargestellt. Die meisten OI3-Ausweise, die der BIG vorliegen, wurden für die Bilanzgrenze 3 (BG3) erstellt. Die BG3 eines Gebäudes beinhaltet alle Materialien der thermisch wirksamen Hülle und aller dahinterliegenden Einbauten und Pufferräume ohne Haustechnik. Die Bilanzgrenze 6 (BG6) inkludiert die Haustechnik und darüber hinaus die gesamten Außenanlagen (Carport, Fahrradabstellplätze usw.) inkl. Nebengebäude.

Bilanzgrenze	Erläuterung
BG0 (THG)	Bauteile der thermischen Gebäudehülle* exkl. Dacheindeckung exkl. Feuchtigkeitsabdichtungen exkl. hinterlüftete Fassaden inkl. Zwischendecken
BG1	Bauteile der thermischen Gebäudehülle (Bauteile vollständig) inkl. Zwischendecken
BG2	BG1** inkl. Innenwände (Trennbauteile, exkl. Türelemente)
BG3	BG1 inkl. Innenwände (gesamt, exkl. Türelemente) inkl. Kellerbauteile (inkl. Kellertrennwände, Streifen- bzw. Punktfundamente) inkl. unbeheizte Pufferräume (Baukörper komplett) exkl. offene Erschließungsbereiche (Stiegenhäuser, Laubengänge, Loggien, Balkone usw.)
BG4	BG3** inkl. offene Erschließungsbereiche
BG5	BG3 inkl. offene Erschließungsbereiche inkl. Haustechnik
BG6	BG5 inkl. gesamte Außenanlagen (Carport, Fahrradabstellplätze, usw.) inkl. Nebengebäude

* alle Flächen ausmaßbezogen

** BG2 und BG4 werden derzeit in der Praxis nicht verwendet

Quelle: Leitfaden zur Berechnung des Oekindex OI3 und des Globalen Erwärmungspotenzials für Bauteile und Gebäude, Stand September 2023 Version 5.0, IBO; (https://www.ibo.at/fileadmin/ibo/materialoekologie/OI-Berechnungsleitfaden_V5_Sept2023.pdf abgerufen am 17.12.2024)

Dem BIG Konzern liegen aktuell noch keine OI3-Ausweise der Bilanzgrenzen 5 und 6 vor. Daher können nur Werte der BG3 verwendet werden. Eine Überleitung auf BG6 ist aus folgenden Gründen derzeit nicht möglich: Das Gewicht der haustechnischen Anlagen ist nicht bekannt, dazu liegen auch in den Ausschreibungsunterlagen oder Lieferscheinen keine Informationen auf. Flächen und bauliche Massen der Außenanlagen sind ebenfalls nicht erfasst. Ein (prozentueller) Aufschlag für das Massegewicht von Haustechnik und Außenanlagen, um von BG3 auf BG6 zu kommen, ist derzeit willkürlich und wissenschaftlich nicht validiert. Daher ist die Bezugsgröße für die Kennwerte zur Berechnung des Ressourcenzuflusses bei Bautätigkeiten die Bilanzgrenze BG3.

Die Untersuchung der Masse- bzw. Gewichtsunterschiede in Bezug auf die Nutzungsarten Schule, Universität, Büro- oder Spezialimmobilie zeigt nur geringe Gewichtsunterschiede ($\pm 5\%$) weshalb für alle Gebäude, unterschieden nach Art der Bautätigkeit, derselbe Kennwert angewendet wird: für die Bautätigkeit Neubau der Kennwert für (NB), für die Bautätigkeit Sanierung der Kennwert (S) und bei Bautätigkeit Erweiterung und Sanierung der kombinierte Wert (ES).

Für die Berechnung des Ressourcenzuflusses wird die konditionierte Bruttogrundfläche (BGF in m^2) des entsprechenden Projekts durch die Anzahl der Bauzeitmonate dividiert. Das ergibt die Menge der BGF in m^2 , die annäherungsweise je Bauzeitmonat errichtet wurde und als Multiplikator für das Massegewicht der zugeführten Ressourcen herangezogen wird.

Diese Berechnung wird in nachfolgender Gleichung dargestellt.

Berechnung des Ressourcenzuflusses (RZ):

$$RZ = \frac{BGF}{BZM_{Gesamt}} * BZM_{Bericht} * FM$$

- RZ Ressourcenzufluss (in kg/m²)
- BGF Bruttogrundfläche (in m²)
- BZM_{Gesamt} Bauzeitmonate gesamt (in Monaten)
- BZM_{Bericht} Bauzeitmonate im Berichtszeitraum (in Monaten)
- FM Flächenmasse je nach Art der Bautätigkeit (in kg/m²)

- **FM_{NB}**
Flächenmasse Neubauten: durchschnittliche Masse pro m² aus OI3-Materiallisten Neubau
- **FM_E = FM_{NB}**
Flächenmasse Erneuerung: wird der Flächenmasse eines Neubaus gleichgesetzt
- **FM_S**
Flächenmasse Sanierung: durchschnittliche Masse pro m² aus OI3-Materiallisten Sanierung
- **FM_{ES} = (FM_{NB} + FM_S) : 2**
Flächenmasse Erweiterung und Sanierung: Mittelwert aus Neubau und Sanierung

Beispiel: Ein Projekt mit 1.000 m² BGF wird als Neubau errichtet. Die durchschnittliche Flächenmasse Neubau liegt bei rund 2.100 kg/m². Die gesamte Bauzeit beträgt 18 Monate von Baubeginn bis Bauende. 1.000 : 18 = 55,56 m² BGF werden je Monat errichtet. Im Berichtszeitraum liegen acht Monate. 55,56 x 8 x 2.100 kg = 933.408 kg oder rund 933 t an Materialzufluss im Berichtszeitraum.

Ressourcenzufluss aus Instandhaltungen und Instandsetzungen

Die Instandhaltung macht im langjährigen Mittel ein Viertel bis ein Fünftel der jährlichen Investitionen in Bautätigkeiten des BIG Konzerns aus. Daher ist diese Tätigkeit wesentlich für den Ressourcenzufluss der BIG. Im Datenbanksystem pitFM werden die Eurobeträge sowie eine Kurzbeschreibung der Instandhaltungsmaßnahmen erfasst. Weder die Fläche noch das Produktgewicht sind darin enthalten. Daher wird eine Schätzung zur Erfassung der Ressourcenzuflüsse aufgesetzt, die wie folgt beschrieben wird:

Das Objekt & Facility Management (OFM) erstellt einen Abzug der Jahresbaurate für Instandhaltungs-(IH) und Instandsetzungsmaßnahmen (IS) über die Datenbank pitFM. Die Daten werden im Konzerncontrolling hinsichtlich Vollständigkeit plausibilisiert und zur weiteren Verwendung aufbereitet. Dabei werden nur die Maßnahmen jener Gesellschaften des BIG Konzerns berichtet, die gemäß den CSRD-Vorgaben berichtspflichtig sind. Damit eine Schätzung des Gesamtgewichts der verwendeten Materialien durchgeführt werden kann, muss eine Einteilung der IH-Maßnahmen in

- materialintensive Maßnahmen und
- nicht materialintensive Maßnahmen

durchgeführt werden.

Analyse der Maßnahmen aus dem IH-Controllingbericht Jahresbaurate IH pitFM für 2024

Die enthaltenen Maßnahmen sind in zwei wesentliche Cluster unterteilt:

- a) ressourcenintensive Maßnahmen und
- b) kein bis geringer Ressourceneinsatz

	Anteil an Gesamtinvestition in %
Materialzufluss unwesentlich	
Aufzug	0,53
NOT (notwendigste Wartungsarbeiten zur Gewährleistung der Sicherheit)	0,14
Haftpflichtversicherung	1,31
Sachversicherung	3,47
Bündelversicherung	0,02
Sonstiger Anteil nicht Materialintensiv	15,62
Summe unwesentlicher Materialzufluss*	20,00
Materialzufluss wesentlich	
HKLS (Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär)	9,51
Innen	7,95
Modernisierung	2,95
Sonstiger Anteil Materialintensiv	18,34
Dach	8,36
Elektro	4,98
Fassade	23,35
Freifläche	3,47
Summe wesentlicher Materialzufluss*	80,00

* Summe der Prozentsätze auf 10er gerundet

Die gelisteten Maßnahmen umfassen Gruppen von Einzelmaßnahmen gleicher oder ähnlicher Art. Die Maßnahmencluster in der Tabelle repräsentieren 100 % der IH-Gesamtinvestitionen im Jahr 2024.

Abschätzung der Maßnahmen in wesentlichen und nicht wesentlichen Materialzufluss

- 20 % der Maßnahmencluster beinhalten keine oder unwesentliche Ressourcenzuflüsse (Reparaturen, Versicherung, Honorare, Gutachten).
- 80 % der Maßnahmencluster sind für den Ressourcenzufluss relevant.

Von der Gesamtinvestitionssumme der IH-Jahresbaurate im Berichtsjahr werden folglich 20 % abgezogen, weil diese Investitionen gemäß Analyse der Maßnahmencluster keine bis geringe Ressourcenzuflüsse beinhalten, siehe Tabelle oben „Materialzufluss unwesentlich“. Das sind beispielsweise Honorare oder Gutachten. Den größten Anteil dabei macht „Sonstiges“ aus. Diese Ausgaben wurden ebenfalls in „Sonstiges/Anteil materialintensiv“ (wesentliche) und „Sonstiges/Anteil nicht materialintensiv“ (unwesentliche) eingeteilt.

Die IH-Maßnahmen mit wesentlichem Ressourcenzufluss sind einer aktivierungspflichtigen Sanierungsmaßnahme im PKS ähnlich. Auf Basis dieser Abschätzung werden rund 80 % der Instandhaltungsinvestitionen der Bautätigkeit „Sanierung“ aus der Datenbank PKS gleichgesetzt. Für die Bautätigkeit „Sanierung“ aus der Datenbank PKS ist der Kennwert der Investition EUR je m² BGF bekannt. Mangels Daten ist dies eine konservative Annahme, da der tatsächliche Umfang vieler IH- und IS-Maßnahmen in der Praxis wohl geringer ausfällt, als dies der Fall bei der Bautätigkeit „Sanierung“ in der Datenbank PKS ist. Die Annahme geht daher vermutlich von einem größeren Materialeinsatz aus, als er bei IH- und IS-Maßnahmen tatsächlich erfolgt.

Die verbleibende Investitionssumme der IH-Jahresbaurate wird durch den Mittelwert der Kosten für Sanierungsmaßnahmen (S) aus der PKS-Datenbank dividiert. Das ergibt die theoretischen m² BGF, die den größeren Ressourcenzuflüssen im Bestandsportfolio entsprechen. Diese werden anschließend mit dem Kennwert für Sanierung multipliziert, was das geschätzte Gesamtgewicht des Ressourcenzuflusses aus Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Berichtsjahr ergibt.

Diese Schätzung für Ressourcen aus Instandhaltung basiert bewusst auf der höheren Gewichtsannahme der Bautätigkeit „Sanierung“, die aus den umfangreicheren PKS-Maßnahmen der Projekte abgeleitet wird.

Ressourcenzufluss aus dem Betrieb der eigengenutzten Konzernstandorte

Es wurde untersucht, ob Investitionen aus dem zentralen Einkauf (P&O) INFRA für die Konzernstandorte einen wesentlichen Materialzufluss darstellen. Die Einkäufe gliedern sich grob in immaterielle Dienstleistungen und (Büro-)Materialien. Das Materialgewicht geht aus den Belegen nicht hervor. Die materialrelevante Summe macht weniger als 0,4 % der gesamten Investitionen des BIG Konzerns in Bautätigkeiten aus und wird daher als nicht signifikant für die Offenlegung der Ressourcenzuflüsse im Berichtsjahr angesehen.

Gesamtgewicht aller Ressourcenzuflüsse

Das Gesamtgewicht aller Ressourcenzuflüsse ergibt sich aus der Summe der Massenermittlung der

- **Bautätigkeiten** (Neubau, Erweiterung, Sanierung, Erweiterung & Sanierung) und der
- Summe der Investitionen mit wesentlichen Ressourcenzuflüssen aus **Instandhaltungsmaßnahmen** sowie aus
- Ressourcenzuflüssen durch **Ankäufe von Gebäuden**.

Biologischer und technischer Anteil

Der biologische Anteil wird manuell über die Materialien der OI3-Berechnungen selektiert und ausgewertet.

Der biologische Anteil besteht im Wesentlichen aus Materialien wie Holz, biologischen Vegetationsschichten (Substrate) und Dämmstoffen aus Hanf, Wolle etc. Nicht zugeordnete Materialien wie etwa Luftschichten wurden beim biologischen Anteil nicht berücksichtigt.

Der technische Anteil ergibt sich aus dem Gesamtgewicht, nachdem der biologische Anteil abgezogen wurde.

10.6.5 Angabepflicht E5-5 – Ressourcenabflüsse

Abfälle

37. a) Die Gesamtmenge des Abfallaufkommens beträgt 104.246 t.

37. b) i.-iii. Abfallaufkommen: Beseitigung

Abfallaufkommen – Beseitigung		
in t	Gefährliche Abfälle	Nicht gefährliche Abfälle
Vorbereitung zur Wiederverwendung	0	0
Recycling	0	98.095
Sonstige Verwertungsverfahren	104	1.876

37. c) i.-iii. Nach Behandlungsart

Abfallaufkommen – Behandlungsart		
in t	Gefährliche Abfälle	Nicht gefährliche Abfälle
Verbrennung	0	0
Deponierung	1.459	2.710
Sonstige Arten der Beseitigung	0	0

37. d) Die Gesamtmenge nicht recycelter Abfälle beträgt 6.150 t, das entspricht einem Anteil an der Gesamtmenge des Abfallaufkommens von 5,9 %.

38. a) Der Abfallstrom des BIG Konzerns betrifft im Wesentlichen Bau- und Abbruchabfälle.

Wesentliche enthaltene Abfälle wie Bodenaushub werden, wo dies möglich ist – z.B. bei der Seestadt Aspern oder dem VILLAGE IM DRITTEN –, zwischengelagert und auf Eigengrund wieder eingebaut. Betonabbrüche werden, wo dies möglich ist, bereits vor Ort gebrochen und rezykliert (z.B. Graz Center of Physics oder VILLAGE IM DRITTEN) und im Objekt wieder verbaut. Schadstofffreie Bauabfälle werden für die Rezyklierung vorbereitet. Aufgrund der Datenlage ist es aktuell nicht möglich, die wiederverwendeten Mengen aus dem mit Beton- und Steinbrechern aufbereitete Abbruchmaterial auf das Berichtsjahr bezogen auszuwerten.

38. b) Die wesentlichen Abbruchmaterialien des BIG Konzerns 2024 wurden den Wiegescheinen entnommen:
- Mineralische Abfälle (Bauschutt, Beton, Ziegel, Gips, Glas etc.)
 - Metalle (Bewehrungsseisen, Aluminium, Kupferkabel)
 - Biologische Abfälle (Bauholz, Baum- und Strauchschnitt)
 - Mineralfasern
 - Kunststoffe (Dämmstoffe, Rohre)
39. Die Gesamtmenge der gefährlichen Abfälle beträgt im Berichtsjahr 1.564 t.

Beschreibung der Methode

40. Abfälle aus Baumaßnahmen: Abbrüche und Teilabbrüche

Wesentliche Abfallmengen stammen aus Abbruchgebäuden und Teilabbrüchen im Berichtsjahr. Für elf Objekte der letzten neun Jahre liegen Schad- und Störstoffgutachten oder Wiegescheine und die damit verbundene Aufteilung in Abfall- und Verwertungsarten vor. Laut Recycling-Baustoffverordnung ist eine solche Dokumentation bei Abbruchmengen über 750 t verpflichtend. Die Abbruchmaterialien werden anhand der Schlüsselnummern, die die jeweilige Abfallart kennzeichnen, und der angegebenen Verwertungsart den entsprechenden Entsorgungs- und Verwertungswegen zugeordnet. Von den Abbrüchen im Berichtsjahr liegen jedoch nicht für alle Abbrucharbeiten derartige Aufschlüsselungen vor. Die Bereitstellung dieser Daten für jeden Abbruch stellt einen erheblichen dokumentarischen Mehraufwand für die Bau- und Entsorgungsunternehmen dar, der zusätzliche Kosten verursacht. Aus wirtschaftlichen Gründen erscheint es daher effizienter, die vorhandenen Schad- und Störstofferkundungen sowie Wiegescheine zu verwenden und anhand dieser Daten die Abfallmenge für das Berichtsjahr hochzurechnen. Daher wird ein Kennwert aus den elf Objekten errechnet, der die durchschnittliche abgebrochene Masse pro m² darstellt. Dieser Kennwert wird mit der Bruttogrundfläche (BGF) der abgebrochenen Objekte im Berichtsjahr multipliziert und somit die abgebrochene Masse abgeschätzt. Es werden die Anteile der Abfall- und Verwertungsarten aus den elf analysierten Objekten als Referenz herangezogen, um eine Hochrechnung für das Berichtsjahr zu erstellen.

Abfälle aus der Nutzung der Konzernstandorte:

Diese Werte kommen aus dem Umweltmanagementsystem (UMS) nach ISO-14001.

Abfälle aus Instandsetzungen und Instandhaltungen:

In der Liste der Jahresbauraten für Instandhaltungsmaßnahmen (IH) sind lediglich Abbrüche von gesamten Gebäuden und Gebäudeteilen erfasst, nicht aber solche, die im Rahmen von Instandsetzungsmaßnahmen (IS) anfallen. Im Regelfall werden bei IH-Maßnahmen schadhafte Bauteile im Verhältnis 1:1 durch neue Bauteile ersetzt. Mangels systematisch erfasster Daten zu den Materialgewichten wird angenommen, dass die Abfallmenge dem Ressourcenzufluss entspricht.

10.7 ESRS S1 – Arbeitskräfte des Unternehmens

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

10.7.1 Angabepflicht S1-1 – Konzepte im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens

Verhaltens- und Ethikkodex

Mindestangabepflicht: Wichtigste Inhalte

65. a) Der Verhaltens- und Ethikkodex für Mitarbeitende des BIG Konzerns – Code of Conduct legt Regeln für ein positives sowie rechtlich und ethisch korrektes Auftreten fest und bezieht sich dabei auf folgende wesentliche Auswirkung:

Auswirkung (positiv)

- Ein diverses und integratives Arbeitsumfeld wird gefördert, das Kreativität und Zusammenarbeit sowie die Zufriedenheit der Mitarbeitenden stärkt.

Der Code of Conduct ist untergliedert in Anforderungen an das Verhalten der Mitarbeitenden gegenüber der Gesellschaft, gegenüber Kund*innen und Geschäftspartner*innen sowie Regelungen im Umgang mit Kolleg*innen. Zudem enthält er konkrete Wertvorstellungen, denen sich der BIG Konzern verpflichtet fühlt. Ziel des Verhaltens- und Ethikkodex ist es, den Mitarbeitenden Leitlinien für rechtlich und ethisch korrektes Handeln zur Verfügung zu stellen. Die Regelungen werden von den Führungskräften im Rahmen ihrer Vorbildfunktion aktiv vorgelebt. Gleichzeitig stellen diese sicher, dass ihre Mitarbeitenden die Verhaltensrichtlinien kennen und einhalten.

Mindestangabepflicht: Anwendungsbereich

65. b) Der Verhaltens- und Ethikkodex richtet sich an alle Mitarbeitenden, unabhängig von ihrer Funktion im Unternehmen oder ihres Standorts.

Mindestangabepflicht: Verantwortung, Standards oder Initiativen Dritter, Berücksichtigung von Interessen der wichtigsten Interessenträger

65. c) Im BIG Konzern ist die Geschäftsführung für die Umsetzung des Code of Conduct verantwortlich.
65. e) Bei der Erstellung des Code of Conduct wurden Vertreter*innen verschiedener Bereiche im Unternehmen wie etwa Personal, Rechtsabteilung, Rechnungswesen, Kommunikation-, etc. sowie die Geschäftsführung, der Betriebsrat und die Mitarbeitenden einbezogen.
65. f) Der Code of Conduct ist über das unternehmensinterne Intranet für alle Mitarbeitenden zugänglich. Zudem kann er von interessierten Externen auch auf der Unternehmenswebseite abgerufen werden.

BIG Kodex

Mindestangabepflicht: Wichtigste Inhalte

65. a) Der BIG Kodex stellt die grundlegenden Regeln innerhalb des BIG Konzerns dar, um die Anforderungen an ein internes Kontrollsystem zu sichern und eine reibungslose Zusammenarbeit im Konzern zu unterstützen. Dies wird anhand der vier Themenblöcke Organisation, Kerngeschäft, Recht und Finanzen umgesetzt. Dem übergeordnet werden die Themenblöcke Leitbild, Compliance, Handeln mit Verantwortung und Antikorruption. Der BIG Kodex schafft ein praktikables Regelwerk für alle Mitarbeitenden des Konzerns, stärkt die Eigenverantwortung und fördert das Miteinander.

Dabei bezieht sich der BIG Kodex auf die folgende wesentliche Auswirkung:

Auswirkung (positiv)

- Ausbau von Wissen und Fähigkeiten der Mitarbeitenden

Die Verantwortung für die fortlaufende Überwachung des internen Kontrollsystems, einschließlich des BIG Kodex als wesentlichem Bestandteil, obliegt sowohl der Geschäftsführung als auch den zuständigen Abteilungsleiter*innen, die jeweils für ihre Bereiche verantwortlich sind.

Mindestangabepflicht: Anwendungsbereich

65. b) Der BIG Kodex hat für alle Mitarbeitenden Gültigkeit.

Mindestangabepflicht: Verantwortung, Standards oder Initiativen Dritter, Berücksichtigung von Interessen der wichtigsten Interessenträger

65. c) Die oberste Ebene in der Organisation des Unternehmens, die für die Umsetzung des BIG Kodex verantwortlich ist, ist die Geschäftsführung.
65. e) Zweimal jährlich besteht die Möglichkeit für alle Organisationseinheiten des Konzerns, Änderungen im BIG Kodex durchführen zu lassen. Diese Änderungen werden anschließend über das Intranet bekanntgegeben.
65. f) Der BIG Kodex ist über das BIG Portal (Intranet) für alle Mitarbeitenden zugänglich.

Betriebsvereinbarungen

Mindestangabepflicht: Wichtigste Inhalte

65. a) Betriebsvereinbarungen: Die nachfolgenden im BIG Konzern gültigen Betriebsvereinbarungen beziehen sich auf folgende wesentlichen Auswirkungen und Chancen:

Auswirkung (positiv)

- Ein diverses und integratives Arbeitsumfeld wird gefördert, das Kreativität und Zusammenarbeit sowie die Zufriedenheit der Mitarbeitenden stärkt.

Chance

- Förderung der Mitarbeitenden führt zur erhöhter Motivation und Zufriedenheit der Belegschaft
- Wettbewerbsvorteile durch höhere Zufriedenheit der eigenen Belegschaft

Im BIG Konzern gibt es unterschiedliche Betriebsvereinbarungen mit folgenden Inhalten:

■ **Gleitende Arbeitszeit**

Durch diese Regelung der Arbeitszeit wird den Mitarbeitenden die Möglichkeit eingeräumt, sich ihre Arbeitszeit – innerhalb der festgelegten Rahmenbedingung – zur besseren Vereinbarkeit ihrer Arbeitspflichten und ihrer privaten Interessen selbst einzuteilen. Wesentliche Inhalte:

- Gleitzeitrahmen von 6:30 Uhr bis 19:30 Uhr
- Mindestarbeitszeit pro Tag beträgt drei Stunden im Gleitzeitnahmen
- Keine Kernzeit
- Gleitzeitperiode ist jeweils ein Kalenderjahr
- 60 Gutstunden und zehn Minusstunden können in die nächste Gleitzeitperiode übertragen werden
- Konsumation von zehn ganzen freien Tagen (Gleittage), zwei davon sind an Fenstertagen zu vereinbaren

■ **Flexible Arbeitszeitmodelle (Remote Work)**

Für die Ermöglichung von flexiblen Arbeitsmodellen (Remote Work) können mit Mitarbeitenden nach bestimmten Kriterien Rahmenvereinbarungen zur Erbringung der Arbeitsleistung aus dem Homeoffice abgeschlossen werden. Home-Office schafft für die Mitarbeitenden die Möglichkeit, im Rahmen ihrer Eigenverantwortung und nach Abstimmung mit ihrer Führungskraft ihre Arbeitsleistung an bestimmten Arbeitstagen außerhalb ihres Arbeitsorts zu erbringen.

- Modell Personal Workplace: 65 Arbeitstage pro Kalenderjahr im Homeoffice tätig – persönlich zugeordneter Arbeitsplatz
- Modell Desk Sharing: maximal bis zu 100 Arbeitstage pro Kalenderjahr Homeoffice – kein persönlich zugeordneter Arbeitsplatz

■ **Mitarbeitendengewinnbeteiligung**

Um die Partizipation der Mitarbeitenden am Erfolg des Unternehmens attraktiver zu machen, stellt der BIG Konzern seinen Mitarbeitenden ab dem Jahr 2024 (Auszahlung 2025) ein völlig neues System der Mitarbeitendengewinnbeteiligung in Aussicht. Neben der Möglichkeit zukünftig auf Grund eines erfolgreichen Geschäftsergebnisses eine Mitarbeitendengewinnbeteiligung an die Mitarbeitenden ausschütten zu können, wird die professionelle Leistung der Mitarbeitenden in ihren jeweiligen Verantwortungsbereichen beurteilt und prämiert.

■ **Vier-Tage-Woche**

Ziel dieser Vereinbarung ist es, bei Vorliegen besonders berücksichtigungswürdiger Gründe im Rahmen der Gleitzeit eine Vier-Tage-Woche zu ermöglichen. Auf Basis mit dem Arbeitgeber abzuschließenden, schriftlichen Einzelvereinbarungen – im Einvernehmen mit den Führungskräften – kann Mitarbeitenden die Möglichkeit eingeräumt werden, ihre vertraglich vereinbarte Arbeitszeit zur besseren Vereinbarkeit ihrer Arbeitspflichten und ihrer besonderen privaten Interessen an vier Arbeitstagen pro Woche zu erbringen.

■ **Betriebliche Altersvorsorge**

Die BIG hat eine Betriebsvereinbarung über eine Pensionskassenzusage sowie einen Pensionskassenvertrag mit der Bundespensionskasse AG abgeschlossen. Mit Einführung dieser betrieblichen Altersvorsorge (Betriebspension) wird für die Mitarbeitenden eine zusätzliche Absicherung ihres Lebensstandards im Pensionsfall geschaffen.

Durch die Betriebsvereinbarungen werden verbindliche Rahmenbedingungen für alle Mitarbeitenden zu den oben genannten Themen geschaffen. Sie tragen sowohl zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf als auch in weiterer Folge zur Motivation der Mitarbeitenden bei.

Die Überwachungsprozesse sind in der jeweiligen Betriebsvereinbarung geregelt und werden durch die Führungskräfte umgesetzt.

Mindestangabepflicht: Anwendungsbereich

65. b) Die Betriebsvereinbarungen gelten für alle Mitarbeitenden des BIG Konzerns. Ausgenommen sind hier die Mitarbeitenden des Facility Objektmanagement Bereiches. Für diese hat die Betriebsvereinbarung über eine Arbeitszeitregelung im Bereich Facility Objektmanagement Gültigkeit.

Mindestangabepflicht: Verantwortung, Standards oder Initiativen Dritter, Berücksichtigung von Interessen der wichtigsten Interessenträger

65. c) Für die Umsetzung der Betriebsvereinbarungen ist die Geschäftsführung verantwortlich.
65. e) Alle Betriebsvereinbarungen werden zwischen der Geschäftsführung (Arbeitgeber) und dem Betriebsrat vereinbart, somit sind alle Interessen eingebracht.
65. f) Alle Betriebsvereinbarungen sind für die Mitarbeitenden im BIG Portal (Intranet) abrufbar.

BIG Kollektivvertrag

Mindestangabepflicht: Wichtigste Inhalte

65. a) Der BIG Kollektivvertrag regelt die gegenseitigen Rechte und Pflichten aus dem Arbeitsverhältnis, z.B. das Mindestgrundgehalt, die Lehrlingsentschädigung, Anrechnung von Vordienstzeiten, sonstige Arbeitsverhinderung etc. In diesem Zusammenhang bezieht sich der Kollektivvertrag auf die folgende wesentliche Auswirkung und Chance:

Auswirkung (positiv)

- Ein diverses und integratives Arbeitsumfeld wird gefördert, das Kreativität und Zusammenarbeit sowie die Zufriedenheit der Mitarbeitenden stärkt.

Chance

- Wettbewerbsvorteile durch höhere Zufriedenheit der eigenen Belegschaft.

Durch den BIG Kollektivvertrag werden Qualifikationskarrieren durch die Erlangung der „Expertenstufe“ im Unternehmen ermöglicht, ebenso eine Fachstufenkarriere. Auch zeitliche Vorrückungen innerhalb derselben Verwendungsgruppe sind dadurch garantiert.

Der Kollektivvertrag wird jährlich durch den Betriebsrat als Arbeitnehmer*innenvertretung mit der Geschäftsführung verhandelt und bietet somit auch einen gewissen Gestaltungsspielraum.

Der BIG Kollektivvertrag gilt für die Mitarbeitenden der BIG und alle 100%igen Tochtergesellschaften des BIG Konzerns. Mitarbeitende des Bundes, des Landes, ehemalige Vertragsbedienstete und Mitarbeitende des Bau-Kollektivvertrags unterliegen ihren jeweiligen gesetzlichen Vorschriften. Dadurch gibt es unterschiedliche Gestaltungsspielräume. Es können Möglichkeiten geschaffen werden, um für alle Mitarbeitenden die gleichen Rahmenbedingungen zu erreichen. Sogar wird auch dem Gleichbehandlungsgrundsatz Sorge getragen. Die Überwachung der Einhaltung ist im Kollektivvertrag geregelt bzw. erfolgt durch die Führungskräfte.

Mindestangabepflicht: Anwendungsbereich

65. b) Der Kollektivvertrag gilt für alle Mitarbeitenden des BIG Konzerns, die dem Angestelltengesetz unterliegen.

Mindestangabepflicht: Verantwortung, Standards oder Initiativen Dritter, Berücksichtigung von Interessen der wichtigsten Interessenträger

65. c) Die Verantwortung für die Umsetzung des BIG Kollektivvertrags liegt bei der Geschäftsführung/Abteilung Personal & Organisation.

65. e) Der Kollektivvertrag wird jährlich zwischen der Geschäftsführung (Arbeitgeber) und dem Betriebsrat vereinbart, somit sind alle Interessen berücksichtigt.
65. f) Der Kollektivvertrag ist über das BIG Portal (Intranet) für alle Mitarbeitenden zugänglich.

Bildungsplan

Mindestangabepflicht: Wichtigste Inhalte

65. a) Bildung ist ein zentraler Baustein für die persönliche und berufliche Entwicklung jedes Einzelnen. Der Bildungsplan, das im BIG Konzern zur Verfügung gestellte Aus- und Weiterbildungsangebot, bietet den Mitarbeitenden die Möglichkeit, sich Wissen anzueignen bzw. Ihr vorhandenes Wissen und ihre Fähigkeiten entsprechend auszubauen. Das Aus- und Weiterbildungsangebot bezieht sich auf folgende wesentliche Auswirkung und Chance:

Auswirkung (positiv)

- Ausbau von Wissen und Fähigkeiten der Mitarbeitenden
- Ein diverses und integratives Arbeitsumfeld wird gefördert, das Kreativität und Zusammenarbeit sowie die Zufriedenheit der Mitarbeitenden stärkt.

Chance

- Förderung der Mitarbeitenden führt zu erhöhter Motivation und Zufriedenheit der Belegschaft.

Der Schulungskatalog bietet ein großes Spektrum an Schulungen an, sie reichen von fachlichen bis hin zu Persönlichkeits-/Schulungen, die über das Portal „Sage“ abrufbar sind. Auch externe Weiterbildungen können nach Genehmigung beantragt werden.

Der Bildungsplan wird jährlich zu Beginn des Kalenderjahrs kundgemacht. Das Schulungsangebot wird im Vorfeld zwischen der Abteilung Personal & Organisation und den Führungskräften abgestimmt.

Die Überwachung der Einhaltung erfolgt durch die Personalentwicklung gemeinsam mit den Führungskräften.

Mindestangabepflicht: Anwendungsbereich

65. b) Der Bildungsplan gilt für alle Mitarbeitenden des BIG Konzerns.

Mindestangabepflicht: Verantwortung, Standards oder Initiativen Dritter, Berücksichtigung von Interessen der wichtigsten Interessenträger

65. c) Die Verantwortung für die Umsetzung des Bildungsplans liegt bei der Abteilung Personal & Organisation.
65. e) Der Bildungsplan wird einmal jährlich zwischen der Abteilung Personal & Organisation und den Führungskräften abgestimmt.
65. f) Der Bildungsplan ist über das BIG Portal (Intranet) für alle Mitarbeitenden zugänglich.

ISO-45001-Zertifizierung

Mindestangabepflicht: Wichtigste Inhalte

65. a) Sicherheit und Gesundheit der Mitarbeitenden sind von größter Bedeutung. Aus diesem Grund hat sich der BIG Konzern verpflichtet, sichere Arbeitsbedingungen bereitzustellen und auch in den geplanten Arbeitsabläufen alle Anforderungen an Sicherheit und Gesundheitsschutz zu erfüllen.

Alle OFM-Standorte (Objekt & Facility Management) sind durch die ISO-45001-Zertifizierung (Arbeits- & Gesundheitsschutz) sowie ISO-9001 (Qualitätsmanagementsysteme) im Rahmen eines Integrierten Managementsystems erfasst und beziehen sich auf folgende wesentliche Auswirkung:

Auswirkung (negativ)

- Arbeitsunfall/Verletzung oder Erkrankung im Zusammenhang mit dem Dienstverhältnis

Sicherheit am Arbeitsplatz ist für alle Mitarbeitenden, aber insbesondere für das oft vor Ort tätige Objekt & Facility Management ein zentrales Thema. Der BIG Konzern setzt besonders in diesem Bereich auf externe Zertifizierungen, um so die Einhaltung der Gesundheits- und Sicherheitsstandards zu überprüfen. Die Umsetzung der ISO-Zertifizierungen erfolgt im Rahmen einer Projektgruppe mit externer Auditierung.

Für alle Mitarbeitenden im Konzern gültig:

Im Konzern gibt es eine Sicherheitsfachkraft sowie – gemäß Arbeitnehmer*innenschutz und im Einvernehmen mit dem Betriebsrat bestellte – Sicherheitsvertrauenspersonen. Ebenso sind die externen Arbeitsmediziner*innen Ansprechpersonen für diverse Gesundheitsanliegen. Bei psychischen Problemen werden zur Aufarbeitung Arbeitspsycholog*innen durch das arbeitsmedizinische Zentrum zur Verfügung gestellt. Arbeitsmediziner*innen oder arbeitsmedizinische Dienste und die Sicherheitsfachkraft führen regelmäßige Begehungen in allen Arbeitsstätten des BIG Konzerns durch. Die relevanten Sicherheitsinformationen werden allen Mitarbeitenden über das interne Informationsportal (Intranet) zur Verfügung gestellt. Soweit erforderlich erhalten sie direkte und softwareunterstützte, wiederkehrende Unterweisungen sowie die entsprechende Sicherheitsausrüstung.

Der Arbeitsschutzausschuss, der Anliegen des Arbeitsschutzes und der Unfallverhütung im Betrieb zu beraten und die Zusammenarbeit der im Betrieb verantwortlichen Stellen zu sichern hat, tagt zweimal im Jahr. Neben der Belegschaftsvertretung und den gemäß § 9 Verantwortlichen nehmen auch die Sicherheitsfachkräfte, die Arbeitsmedizinerin und die Sicherheitsvertrauenspersonen an den Ausschusssitzungen teil.

Mindestangabepflicht: Anwendungsbereich

65. b) Die ISO-Zertifizierungen gelten für die Mitarbeitenden des Bereichs OFM; alle Sicherheits- und Gesundheitsinformationen sowie Dokumente gelten für alle Mitarbeitenden des BIG Konzerns.

Mindestangabepflicht: Verantwortung, Standards oder Initiativen Dritter, Berücksichtigung von Interessen der wichtigsten Interessenträger

65. c) Die Verantwortung für die Umsetzung der ISO-Zertifizierungen liegt bei der OFM Leitung sowie der Sicherheitsfachkraft, die auch hinsichtlich aller Belange von Sicherheit und Gesundheitsschutz Ansprechperson für die Mitarbeitenden ist.
65. e) Die ISO-Zertifizierungen erfolgen im Rahmen eines Projektteams mit einem externen Auditor.
65. f) Alle relevanten Informationen zum Thema Sicherheit und Gesundheit wie Sicherheitsdatenblätter der Arbeitsstoffe, Liste der Arbeitsmittel und spezielle Arbeitsanweisungen etc. finden die Mitarbeitenden im BIG Portal.

Achtung der Menschenrechte

20. a) Neben der Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben zur Achtung der Menschenrechte konzentriert sich der BIG Konzern auf den Bereich Sicherheit und Gesundheitsschutz, die Vereinbarkeit von Familie und Beruf, den eigenen Kollektivvertrag, die Sicherstellung von guten Arbeitsbedingungen sowie das Bekenntnis zu Chancengleichheit und gelebter Vielfalt.

Der Verhaltens- und Ethikkodex für Mitarbeitende des BIG Konzerns – Code of Conduct legt Regeln für ein positives sowie rechtlich und ethisch korrektes Auftreten fest. Der Code of Conduct ist untergliedert in Anforderungen an das Verhalten der Mitarbeitenden gegenüber der Gesellschaft, gegenüber Kund*innen und Geschäftspartner*innen sowie Regelungen im Umgang mit Kolleg*innen. Zudem enthält er konkrete Wertvorstellungen, denen sich der BIG Konzern verpflichtet fühlt. Ziel des Verhaltens- und Ethikkodex ist es, den Mitarbeitenden Leitlinien für rechtlich und ethisch korrektes Handeln zur Verfügung zu stellen.

20. b) Alle Mitarbeitenden des BIG Konzerns und auch der Betriebsrat können sich zu Themen im Zusammenhang mit ihren Arbeitsbedingungen einbringen.
20. c) Durch die Implementierung des Verhaltens- und Ethikkodex tragen die Mitarbeitenden des BIG Konzerns aktiv zur Förderung und zum Schutz der Menschenrechte bei. Verstöße dagegen werden abhängig von der Schwere des Verstoßes sanktioniert. Es gibt eine Gleichbehandlungsbeauftragte im Konzern. Siehe dazu auch Absatz 24.

21. Hinsichtlich der Menschenrechte sind keine relevanten Probleme bei den Mitarbeitenden bekannt.

Eine Verpflichtungserklärung zur Achtung der Menschenrechte liegt im BIG Konzern derzeit nicht auf; es wird sowohl im Ethik- und Verhaltenskodex als auch im BIG Kollektivvertrag explizit auf die Einhaltung des Gleichbehandlungsgrundsatzes hingewiesen.

Der BIG Konzern hält sich an die gesetzlich festgelegten Vorschriften, so legt z.B. der BIG Kollektivvertrag fest, wie hoch das Mindestgrundgehalt eines Mitarbeitenden ist. Eine Entlohnung unter diesem Mindestgrundgehalt erfolgt nicht. Die „Überstundenarbeit“ ist ebenfalls im BIG Kollektivvertrag geregelt. Des Weiteren hält sich der BIG Konzern an die gemäß ArbeitnehmerInnenschutzgesetz geltenden gesetzlichen Bestimmungen im Zusammenhang mit Sicherheit und Gesundheitsschutz und ebenso an die Vorgaben des Arbeitszeitgesetzes. Die Betriebsvereinbarung zur „Gleitenden Arbeitszeit“ regelt die Normalarbeitszeit, die Mindestarbeitszeit, den Gleitzeitrahmen und auch die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Gleittagen.

22. Da die Mitarbeitenden des BIG Konzerns ausschließlich in Österreich angestellt sind, ist es aufgrund der herrschenden gesetzlichen Vorgaben nicht notwendig, in den Betriebsvereinbarungen, dem Kollektivvertrag, dem Ethik- und Verhaltenskodex oder dem BIG Kodex explizit auf Menschenhandel, Zwangsarbeit oder Kinderarbeit einzugehen.

Arbeits- und Gesundheitsschutz

23. Sicherheit und Gesundheit der Mitarbeitenden sind von größter Bedeutung. Aus diesem Grund hat sich das Unternehmen verpflichtet, sichere Arbeitsbedingungen bereitzustellen und auch in den geplanten Arbeitsabläufen alle Anforderungen an Sicherheit und Gesundheitsschutz zu erfüllen.

Alle OFM Standorte sind von der ISO-45001-Zertifizierung (Arbeits- & Gesundheitsschutz) sowie der ISO-9001 (Qualitätsmanagementsysteme) im Rahmen eines Integrierten Managementsystems erfasst. Sicherheit am Arbeitsplatz ist für alle, aber insbesondere für das oft vor Ort tätige Objekt & Facility Management (OFM) ein zentrales Thema. Der BIG Konzern setzt besonders in diesem Bereich auf externe Zertifizierungen, um so die Einhaltung der Gesundheits- und Sicherheitsstandards zu überprüfen. Die Umsetzung der ISO-Zertifizierungen erfolgt im Rahmen einer Projektgruppe mit externer Auditierung.

Für alle Mitarbeitenden im BIG Konzern gültig:

Im Konzern gibt es eine Sicherheitsfachkraft sowie – gemäß Arbeitnehmer*innenschutz und im Einvernehmen mit dem Betriebsrat bestellte – Sicherheitsvertrauenspersonen. Ebenso sind die externen Arbeitsmediziner*innen Ansprechpersonen für diverse Gesundheitsanliegen. Bei psychischen Problemen werden zur Aufarbeitung Arbeitspsycholog*innen durch das arbeitsmedizinische Zentrum zur Verfügung gestellt. Arbeitsmediziner*innen oder arbeitsmedizinische Dienste und die Sicherheitsfachkraft führen regelmäßige Begehungen in allen Arbeitsstätten des Konzerns durch. Die relevanten Sicherheitsinformationen werden allen Mitarbeitenden über das interne Informationsportal (Intranet) zur Verfügung gestellt. Soweit erforderlich erhalten sie direkte und softwareunterstützte, wiederkehrende Unterweisungen sowie die entsprechende Sicherheitsausrüstung.

Es werden laufend Sicherheitsschulungen zur PSA (Persönliche Schutzausrüstung) durchgeführt, um Mitarbeitende, die in absturzgefährdenden Bereichen eingesetzt sind, entsprechend zu unterweisen.

Der Arbeitsschutzausschuss, der Anliegen des Arbeitsschutzes und der Unfallverhütung im Betrieb zu beraten und die Zusammenarbeit der im Betrieb verantwortlichen Stellen zu sichern hat, tagt zweimal im Jahr. Neben der Belegschaftsvertretung und den gemäß § 9 Verantwortlichen nehmen auch die Sicherheitsfachkräfte, die Arbeitsmedizinerin und die Sicherheitsvertrauenspersonen an den Ausschusssitzungen teil.

Alle relevanten Informationen zum Thema Sicherheit und Gesundheit, wie Sicherheitsdatenblätter der Arbeitsstoffe, Liste der Arbeitsmittel und spezielle Arbeitsanweisungen etc. finden die Mitarbeitenden im BIG Portal.

Chancengleichheit

24. a) Ein grundlegendes Konzept zur Chancengleichheit gibt es nicht, sehr wohl aber Maßnahmen, die die Vielfalt und Inklusion fördern.

Der BIG Konzern zielt darauf ab, eine vielfältige und inklusive Arbeitsumgebung zu schaffen, indem alle Mitarbeitenden Zugang zu den Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten des Konzerns haben, sie in Belangen der Vereinbarkeit von Familie und Beruf gefördert werden (z.B. flexible Arbeitszeiten) sowie Mitarbeitenden in Teilzeit die Prämie der Gewinnbeteiligung auf Vollzeitbasis berechnet wird. Des Weiteren werden Veranstaltungen zur Vernetzung zwischen den Mitarbeitenden organisiert (Lunch Roulette, Welcome Day) und ein Frauennetzwerk wurde initiiert. Eine Frauen- und Gleichbehandlungsbeauftragte im BIG Konzern steht für alle Anliegen rund um Diskriminierung und Gleichbehandlung zur Verfügung. Mitarbeitende mit einer nachgewiesenen Erwerbsminderung sind voll in das Arbeitsgeschehen integriert. Ab 2025 erhalten Mitarbeitende ab einem Grad der Behinderung von 50 % einen Zusatzurlaub von drei Urlaubstagen pro Urlaubsjahr.

Darüber hinaus bietet der BIG Konzern die Möglichkeit, individuelle Begleitung durch Coaches in Anspruch zu nehmen. Dieses Coaching steht allen Mitarbeitenden gleichermaßen zur Verfügung und soll sie dabei unterstützen, in herausfordernden beruflichen Situationen einen ziel- und leistungsorientierten Fokus zu erhalten oder wieder zu gewinnen.

24. b) Sowohl der Verhaltens- und Ethikkodex als auch der Kollektivvertrag des BIG Konzerns enthalten im Einklang mit dem Gleichbehandlungsgesetz den Hinweis, dass jegliche Diskriminierung unzulässig ist.
24. c) Es gibt keine spezifischen politischen Verpflichtungen in Bezug auf Inklusion oder Fördermaßnahmen zugunsten von Menschen aus Gruppen, die unter den Mitarbeitenden des BIG Konzerns besonders gefährdet sind.
24. d) Im BIG Konzern gibt es eine Gleichbehandlungsbeauftragte, die im Falle einer Diskriminierung als erste Ansprechperson fungiert. Sobald ein Diskriminierungsfall bekannt wird, gibt es seitens des Unternehmens Unterstützung. Im BIG Konzern werden Menschen mit Behinderung ebenso wie Menschen aus verschiedenen Nationen beschäftigt.

10.7.2 Angabepflicht S1-2 – Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte des Unternehmens und von Arbeitnehmer*innenvertretern in Bezug auf Auswirkungen

27. a) Die Mitarbeitenden des BIG Konzerns werden teils direkt, teils vertreten durch den Betriebsrat in die Entscheidungsfindung einbezogen.
27. b) Einmal jährlich finden Zielgespräche zwischen den Mitarbeitenden und ihrer jeweiligen Führungskraft statt, in denen die jährliche Zielerreichung überprüft wird sowie mögliche Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten festgelegt werden.

Zumindest alle zwei Jahre können die Mitarbeitenden im Rahmen einer Online-Befragung ihre Meinung zum Stimmungsbild im Unternehmen abgeben. Die Befragung sowie die Fragestellungen werden mit dem Betriebsrat und der Leitung der Abteilung Personal & Organisation vereinbart.

Der Betriebsrat als Arbeitnehmer*innenvertreter hat mehrmals im Jahr Termine mit der Geschäftsführung, um wichtige Themen abzustimmen. Außerdem ist der Betriebsrat bei der Führungskräfteklausur, in der die Strategie des Konzerns besprochen wird, anwesend.

Der Betriebsrat verhandelt überdies einmal im Jahr den Kollektivvertrag mit der Leitung der Abteilung Personal & Organisation. Auch unterjährig tauschen sich der Betriebsrat und die Leitung der Abteilung Personal & Organisation regelmäßig aus.

27. c) Die operative Verantwortung für die Einbeziehung der Mitarbeitenden liegt bei der Geschäftsführung bzw. der Abteilung Personal & Organisation. Die Abteilung Unternehmensstrategie & Kommunikation sorgt dafür, dass die Ergebnisse ins Unternehmenskonzept einfließen.
27. d) Im BIG Konzern werden alle Betriebsvereinbarungen sowie der Kollektivvertrag zwischen dem Betriebsrat als Arbeitnehmer*innenvertretung und der Geschäftsführung (Arbeitgebervertretung) vereinbart und umgesetzt. Bei den Verhandlungen fließen somit die Sichtweisen der Mitarbeitenden ein.

27. e) Neben dem jährlichen Mitarbeitendengespräch besteht für die Mitarbeitenden jederzeit die Möglichkeit, das direkte Gespräch mit ihren Führungskräften und mit dem Betriebsrat zu suchen.

Weiters findet alle fünf Jahre eine Befragung über die psychische Belastung am Arbeitsplatz und zumindest alle zwei Jahre eine Mitarbeitendenumfrage zur Stimmungslage statt.

10.7.3 Angabepflicht S1-3 – Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die die Arbeitskräfte des Unternehmens Bedenken äußern können

32. a) Die Abteilung Personal & Organisation steht den Mitarbeitenden als erste Anlaufstelle für Beschwerden und Anliegen zur Verfügung, ebenso wie die Führungskräfte, der Betriebsrat und die Gleichbehandlungsbeauftragte, die ebenfalls als Ansprechperson im Unternehmen fungieren und Abhilfemaßnahmen in die Wege leiten können. Bei Bekanntwerden von Beschwerden werden die betroffenen Mitarbeitenden je nach individueller Lage unterstützt und in weiterer Folge in Einzelfällen Sondervereinbarungen getroffen.

Für spezielle Themen wie z.B. Sicherheit und Gesundheitsschutz sind die Sicherheitsfachkraft und die Sicherheitsvertrauenspersonen zuständig, für Antikorruption der Compliance Officer.

Für Krisen-/Ernstfälle wurde im BIG Konzern ein Krisenstab installiert, um eine effektive Koordination und Bewältigung der Lage sicherzustellen. Für folgende außergewöhnliche Situationen sind im Unternehmen Vorkehrungen getroffen: Pandemie; Großbrand, Blackout und Cyberangriffe.

Alle Verantwortlichen sowie entsprechende Informationen finden die Mitarbeitenden im BIG Portal (Intranet).

32. b) Die Mitarbeitenden können ihre Anliegen und Bedürfnisse über folgende Kanäle kommunizieren:

- Direkte Führungskraft
- Betriebsrat
- Abteilung Personal & Organisation
- Gleichbehandlungsbeauftragte
- Teilnahme an Mitarbeitendenbefragungen

Die Kanäle sind alle unternehmensintern.

32. c) Es gibt kein Verfahren zur Bearbeitung von Beschwerden im Zusammenhang mit Arbeitnehmer*innenbelangen, diese werden auf individueller Basis behandelt.

32. e) Die unternehmensinternen Kanäle – wie oben in Absatz 32 Buchstabe b beschrieben –, in welche die Mitarbeitenden Anliegen und Beschwerden einbringen können, erscheinen als wirksame Formate. Sowohl das Zusammenspiel zwischen Mitarbeitenden und Führungskraft als auch die laufenden Abstimmungstermine mit dem Betriebsrat, der Abteilung Personal & Organisation als auch der Gleichbehandlungsbeauftragten funktionieren einwandfrei.

33. Alle neueintretenden Mitarbeitenden sind am Onboarding-Prozess des Unternehmens beteiligt. Sie erhalten alle relevanten Informationen und Unterlagen am ersten Arbeitstag, wie z.B. das Mitarbeitendenhandbuch und die Unternehmenspräsentation, die eine Unterstützung bzw. ein Nachschlagewerk für alle wichtigen Infos zum Start in der BIG darstellen. Darüber hinaus zeigt die Auswertung der Mitarbeitendenumfrage, wie sich das Stimmungsbild im Unternehmen darstellt.

10.7.4 **Angabepflicht S1-4 – Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen und Ansätze**

Mindestangabepflicht: Wichtigste ergriffene Maßnahmen

68. a) **Mitarbeitendengewinnbeteiligung und Mitarbeitendenmitwirkung:** Neben der Möglichkeit, zukünftig aufgrund eines erfolgreichen Geschäftsergebnisses eine Mitarbeitendengewinnbeteiligung ausschütten zu können, wird die professionelle Mitarbeit der Mitarbeitenden in ihren jeweiligen Verantwortungsbereichen beurteilt (Mitarbeitendenmitwirkung) und prämiert. Alle Mitarbeitenden können daher sowohl aus der Gewinnbeteiligung als auch aus der Mitarbeitendenmitwirkung eine Prämie lukrieren.

Ergebnisse: Partizipation der Mitarbeitenden am Erfolg des Unternehmens; Bewusstseinsbildung für die Unternehmensziele; individuelle professionelle Mitarbeit je nach Verantwortungsbereich.

⇒ Dadurch sollen die Mitarbeitendenzufriedenheit erhöht und die Produktivität sowie die Arbeitgeberattraktivität gesteigert werden.

Onboarding: Onboarding ist ein wichtiger Prozess, um neue Mitarbeitende mit der Unternehmenskultur, den Werten und den Arbeitsabläufen des BIG Konzerns vertraut zu machen. Neue Teammitglieder sollen aktiv mit an Bord geholt und bei der Einarbeitung und beim Ankommen unterstützt werden.

Ergebnisse: Vernetzungsmöglichkeiten mit anderen Mitarbeitenden aus den unterschiedlichsten Abteilungen und Bundesländern; Kennenlernen des Unternehmens.

⇒ Dadurch soll die Mitarbeitendenzufriedenheit sowie die Bindung an das Unternehmen erhöht werden.

Mitarbeitendenumfrage Stimmungsbarometer: Diese Umfrage liefert ein Stimmungsbild der Mitarbeitenden im Konzern. Die Fragen sind teils vorgegeben, teils unternehmensintern definiert und zwischen der Leitund Personal & Organisation und dem Betriebsrat abgestimmt.

Ergebnisse: Durch ein aktuelles Stimmungsbild, wie es den Mitarbeitenden geht, können Handlungsfelder identifiziert und rasch reagiert werden. Die Ergebnisse dienen als Basis für Handlungsempfehlungen.

⇒ Dadurch sollen die Mitarbeitendenzufriedenheit, die Motivation und die Produktivität sowie die Bindung an das Unternehmen erhöht werden.

Sicherheit und Gesundheitsschutz: Sicherheit und Gesundheit der Mitarbeitenden sind von größter Bedeutung. Aus diesem Grund hat sich das Unternehmen verpflichtet, sichere Arbeitsbedingungen bereitzustellen und auch in den geplanten Arbeitsabläufen alle Anforderungen an Sicherheit und Gesundheitsschutz zu erfüllen.

Ergebnisse: Fortführung der laufenden ISO-Zertifizierung Arbeits- & Gesundheitsschutz im OFM-Bereich sowie regelmäßige Begehungen durch Arbeitsmediziner*innen oder arbeitsmedizinische Dienste und die Sicherheitsfachkraft in allen Arbeitsstätten des BIG Konzerns; Evaluierung der gemeldeten Arbeitsunfälle; mögliches Erkennen von Sicherheitsaspekten.

⇒ Reduzierung der Arbeitsunfälle bzw. sollen Arbeitsunfälle mit bleibenden und schweren Unfallfolgen vermieden werden.

Inklusion: Der BIG Konzern zielt darauf ab, eine vielfältige und inklusive Arbeitsumgebung zu schaffen. Mitarbeitende mit einer nachgewiesenen Erwerbsminderung sind voll in das Arbeitsgeschehen integriert.

Ergebnisse: Im BIG Kollektivvertrag wurde die Möglichkeit geschaffen, dass Mitarbeitende ab einem Grad der Behinderung von 50 % einen Zusatzurlaub von drei Urlaubstagen pro Urlaubsjahr in Anspruch nehmen können.

⇒ Dadurch sollen die Bindung an das Unternehmen und ein inklusives Arbeitsumfeld gefördert werden.

Bildungsplan: Das vom BIG Konzern zur Verfügung gestellte Aus- und Weiterbildungsangebot für die Mitarbeitenden, das einmal jährlich im Rahmen des Bildungsplans angeboten wird, bietet den Mitarbeitenden die Möglichkeit, sich Wissen anzueignen bzw. Ihr vorhandenes Wissen und ihre Fähigkeiten entsprechend auszubauen.

Ergebnisse: Erstellen eines jährlichen Bildungsplans, der neben fachlichen auch Persönlichkeitsschulungen sowie spezielle Schulungen für Frauen beinhaltet.

⇒ Ausbau von Wissen und Fähigkeiten der Mitarbeitenden; Steigerung der Arbeitgeberattraktivität.

Mindestangabepflicht: Umfang der wichtigsten Maßnahmen

68. b) Alle umgesetzten Maßnahmen haben für alle Mitarbeitenden Gültigkeit.

Mindestangabepflicht: Zeithorizonte der Maßnahmen

68. c) Die wichtigsten Maßnahmen sollen innerhalb folgender Zeithorizonte abgeschlossen werden:

- Mitarbeitengewinnbeteiligung und Mitarbeitendenmitwirkung: in Kraft seit 01.01.2024
- Onboarding: seit März 2024 Umsetzung der Welcome Days
- Mitarbeitendumfrage Stimmungsbarometer: Durchführungszeitraum: 14.10.2024 bis 24.10.2024
- Sicherheit- und Gesundheitsschutz: laufende Umsetzung; Rezertifizierung 2025 geplant
- Inklusion: Regelung im BIG Kollektivvertrag gilt ab 01.01.2025
- Bildungsplan: laufende Umsetzung – Bekanntgabe Bildungsplan immer Anfang des Jahres; regelmäßige Umfragen zum Bildungsplan

Maßnahmen zur Verhinderung negativer bzw. Ermöglichung positiver Auswirkungen auf die eigenen Arbeitskräften

38. a) Um wesentliche negative Auswirkungen auf die Mitarbeitenden zu verhindern bzw. zu mindern, ist eine Rezertifizierung der ISO-45001 für das Jahr 2025 geplant.

38. b) Das vom BIG Konzern zur Verfügung gestellte Aus- und Weiterbildungsangebot für die Mitarbeitenden, das einmal jährlich im Rahmen des Bildungsplans angeboten wird, bietet den Mitarbeitenden die Möglichkeit, sich Wissen anzueignen bzw. Ihr vorhandenes Wissen und ihre Fähigkeiten entsprechend auszubauen. Der Schulungskatalog bietet ein großes Spektrum an Schulungen an, sie reichen von fachlichen bis hin zu Persönlichkeitsschulungen, die über das Portal „Sage“ abrufbar sind. Auch externe Weiterbildungen können über Sage gebucht werden.

Darüber hinaus bietet der Konzern die Möglichkeit, individuelle Begleitung durch Coaches in Anspruch zu nehmen. Dieses Coaching steht allen Mitarbeitenden gleichermaßen zur Verfügung und soll sie dabei unterstützen, in herausfordernden beruflichen Situationen einen ziel- und leistungsorientierten Fokus zu erhalten oder wieder-zu-gewinnen.

Der BIG Konzern zielt darauf ab, eine vielfältige und inklusive Arbeitsumgebung zu schaffen, indem alle Mitarbeitenden Zugang zu den Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten des Konzerns haben, sie in Belangen der Vereinbarkeit von Familie und Beruf gefördert werden (z.B. flexible Arbeitszeiten) sowie Mitarbeitenden in Teilzeit die Prämie der Gewinnbeteiligung auf Vollzeitbasis berechnet wird. Des Weiteren werden Veranstaltungen zur Vernetzung zwischen den Mitarbeitenden organisiert (Lunch Roulette, Welcome Day) und ein Frauennetzwerk wurde initiiert. Eine Frauen- und Gleichbehandlungsbeauftragte im Konzern steht für alle Anliegen rund um Diskriminierung und Gleichbehandlung zur Verfügung. Mitarbeitende mit einer nachgewiesenen Erwerbsminderung sind voll in das Arbeitsgeschehen integriert. Ab 2025 erhalten Mitarbeitende ab einem Grad der Behinderung von 50 % einen Zusatzurlaub von drei Urlaubstagen pro Urlaubsjahr.

38. c) Die Mitarbeitenden des BIG Konzerns haben je nach ihrem Einsatzgebiet folgende Möglichkeiten zur Gestaltung ihres Arbeitsalltags:

- Homeoffice
- Mindestarbeitszeit von drei Stunden im Gleitzeitrahmen von 06:30 Uhr bis 19:30 Uhr
- Jobticket oder Zuschuss zum KlimaTicket/Regionalticket
- Weiterbildungsprogramme gemäß Bildungsplan und individuelle Seminare

- E-Learning-Angebote
 - Coaching-Pool für alle Mitarbeitenden
 - Essenszuschuss
 - E-Bikes/E-Scooter (Wien); Bikeleasing
 - Sommerferienbetreuung bzw. Zuschuss zur Ferienbetreuung
38. d) Um die Maßnahmen und Initiativen nachzuverfolgen und zu bewerten, werden die Vereinbarungen laufend evaluiert. Die Mitarbeitenden, die ein Jobticket bzw. den Zuschuss zum Klima-/Regionalticket nutzen, nehmen an Auswertungen teil. Es wird ein Bildungsplan für alle Mitarbeitenden des Konzerns erstellt, und es werden Auswertungen über Schulungsteilnehmer, Ausbildungstage und Coachingstunden vorgenommen. Des Weiteren liegt die Anzahl der BIG Kids (Teilnehmer*innen an der Sommerferienbetreuung) und jene der Mitarbeitenden, die einen Zuschuss zur Ferienbetreuung in Anspruch nehmen, auf.

Kennzahlen und Ziele

10.7.5 Angabepflicht S1-5 – Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen

Mindestangabepflicht

79. a) Wesentliche übergeordnete Ziele des BIG Konzerns sind die Optimierung der konzernweiten Zusammenarbeit und Agilität sowie die Erhöhung des Frauenanteils in Richtung 50 % weiblicher Führungskräfte. Dieses Ziel findet sich im BIG Zukunftsbild 2027 wieder. Des Weiteren ist ein wichtiger Bestandteil Sicherheit und Gesundheitsschutz der Mitarbeitenden (bis 2040 1,0 % meldepflichtige Arbeitsunfälle im Verhältnis zu den Gesamtbeschäftigten).
79. b) Folgende Ziele wurden festgelegt:
1. Förderung/Vernetzung von Mitarbeitenden:
 - Status Quo: laufende Umsetzung ab 2024
 - Durchführung Lunch Roulette
 - Weiterer Ausbau Onboarding – Weiterführung Welcome Days, Ausbau des Buddy-Systems
 - Gezielter Ausbau der Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen für alle Mitarbeitenden (laufende Umsetzung)
 2. Erhöhung der Frauenquote bei den Führungskräften in Richtung 50 %:
 - Status Quo 33,3 %; 2030: 50 %
 - Analyse des aktuellen Frauenanteils in den verschiedenen Abteilungen
 - Evaluierung der Gründe, warum Frauen in gewissen Bereichen unterrepräsentiert sind
 - Schulungs- und Entwicklungsprogramme (zur Verbesserung der Karrierechancen für Frauen)
 3. Reduktion der meldepflichtigen Arbeitsunfälle:
 - Status Quo: 1,67 %; 2040: 1,0 % im Verhältnis zu den Gesamtbeschäftigten
 - Aufrechterhaltung der ISO-45001-Zertifizierung
 - Schulungen und Weiterbildungen im Sicherheitsbereich
 - Kommunikation und Information an die Mitarbeitenden
79. d) Messung der Fortschritte bei der Erreichung der Ziele:
- Erheben des Teilnehmendenstatus bei Lunch Roulettes und Welcome Days, Einholen von Feedback bei beiden Veranstaltungen und dieses einfließen lassen
 - Auswertung der Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen nach Mitarbeitenden und Schulungsthema
 - Berichterstattung über die abgehaltenen Veranstaltungen im BIG Portal

79. e) Die Interessenträger wurden in die Festlegung der Ziele einbezogen.
- Die Ziele 1 und 2 sind im Zukunftsbild des BIG Konzerns festgelegt. Geschäftsführung/Abteilung Unternehmensstrategie & Kommunikation/Abteilung Personal & Organisation sind einbezogen.
 - Ziel 3: Geschäftsführung/Abteilung Personal & Organisation/Sicherheitsfachkraft des Konzerns sind einbezogen.
80. b) Festgelegtes Zielniveau:
- Ziel 1: qualitatives Ziel – wird gemessen anhand der Teilnehmenden und an der Auswertung des Feedbacks
 - Ziel 2: relatives Ziel – gemessen in Prozent
 - Ziel 3: relatives Ziel – gemessen in Prozent
80. d) Bezugswert und Bezugsjahr für die Messung der Fortschritte:
- Ziel 2: 33,3 % bis 2025
 - Ziel 3: 1,58 % bis 2025
80. e) Für die Ziele gelten folgende Zeiträume bzw. Zwischenziele:
- Ziel 1: 2040 – 50 % / 2030 – 50 %
 - Ziel 2: 2040 – 1,0 % / 2030 – 1,33 %
80. f) **Ziel 2:** Die Frauenquote bei den Führungskräften liegt in der BIG derzeit bei 33,3 %. Auf Grund des Zukunftsbildes für das Jahr 2027, welches zwischen der Geschäftsführung gemeinsam mit allen Führungskräften erarbeitet wurde, bekennt sich das Unternehmen zu einem Anteil von 50 % weiblicher Führungskräfte.

Ziel 3: Im BIG Konzern gibt es keine Arbeitsunfälle mit bleibenden oder schweren Unfallfolgen sowie keine Todesfälle aufgrund von Arbeitsunfällen. Im Jahr 2024 lagen die Arbeitsunfälle im Verhältnis zu den Gesamtbeschäftigten bei 1,67 %. Annahme Gesamtmitarbeitende 2024: 1.200 Personen, 20 Arbeitsunfälle. Für das Jahr 2040 wird die Annahme getroffen – aufgrund der bisher vorliegenden wirtschaftlichen Lage –, dass die Anzahl der Gesamtmitarbeitenden weiter steigen und bis zum Jahr 2040 2.000 Personen betragen wird, unter Berücksichtigung von 20 Arbeitsunfällen würde das 1,00 % im Verhältnis zu den Gesamtbeschäftigten ausmachen.

10.7.6 Angabepflicht S1-6 – Merkmale der Arbeitnehmer*innen des Unternehmens

50. a) Die Gesamtanzahl der Mitarbeitenden zum 31.12.2024 nach Geschlecht kann folgender Tabelle entnommen werden. Berücksichtigt werden alle unbefristeten und befristeten Dienstverhältnisse sowie Teilzeitkräfte. Ferialpraktikant*innen sind nicht berücksichtigt.

Geschlecht	Zahl der Arbeitnehmer (Personenanzahl)
Männlich	793
Weiblich	450
Divers	0
Keine Angaben	0
Gesamtzahl der Arbeitnehmer	1.243

Die Kennzahl zeigt die Gesamtzahl der Mitarbeitenden zum 31.12.2024 auf Vollzeitäquivalent nach Geschlecht. Berücksichtigt werden alle unbefristeten und befristeten Dienstverhältnisse sowie auch Teilzeitkräfte. Ferialpraktikant*innen, Karenzierungen und Mitarbeitende in Altersteilzeit-Freiphase sind nicht berücksichtigt.

Geschlecht	Zahl der Arbeitnehmer (VZÄ)
Männlich	773,17
Weiblich	379,18
Divers	0,00
Keine Angaben	0,00
Gesamtzahl der Arbeitnehmer	1.152,35

50. b), 52. Die folgende Tabelle bietet einen detaillierten Überblick über die Mitarbeitenden zum 31.12.2024. Ferialpraktikant*innen sind nicht berücksichtigt. Befristete Dienstverhältnisse sind jene Dienstverhältnisse, die nach einem Probemonat fünf Monate Befristung aufweisen. Bei der Unterscheidung zwischen Vollzeit- und Teilzeitkräften sind Ferialpraktikant*innen, Karenzierungen und Mitarbeitende in Altersteilzeit-Freiphase nicht berücksichtigt.

Arbeitnehmer nach Art des Vertrags	weiblich	männlich	sonstige*	keine Angaben	insgesamt
(Personenanzahl)					
Zahl der Arbeitnehmer mit unbefristeten Arbeitsverträgen	419	747	-	-	1.166
Zahl der Arbeitnehmer mit befristeten Arbeitsverträgen	31	46	-	-	77
Zahl der Abrufkräfte	-	-	-	-	-
Zahl der Vollzeitkräfte	278	744	-	-	1.022
Zahl der Teilzeitkräfte	148	41	-	-	189

* Geschlecht gemäß den eigenen Angaben der Arbeitnehmer

50. c) Im Berichtszeitraum haben 122 Mitarbeitende den BIG Konzern verlassen, was einer Fluktuationsrate von 9,81 % entspricht.

50. d) i. Die Daten werden als Personenanzahl dargestellt.

50. d) ii. Die angegebenen Daten beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2024 und wurden nicht als Durchschnitt des Berichtszeitraums, sondern zum genannten Zeitpunkt ermittelt.

50. e) Zur Berechnung der Fluktuationsrate wird die Gesamtzahl der Mitarbeitenden, die das Unternehmen im Berichtszeitraum (01.01.2024 bis 31.12.2024) verlassen haben, dem Personalstand zum Ende des Jahres 2024 gegenübergestellt. Berücksichtigt werden alle unbefristeten und befristeten Dienstverhältnisse sowie auch Teilzeitkräfte. Ferialpraktikant*innen sind nicht berücksichtigt.

50. f) Die Gesamtzahl der Mitarbeitenden zum 31.12.2024 nach Geschlecht repräsentiert alle Mitarbeitenden des BIG Konzerns. Berücksichtigt werden alle unbefristeten und befristeten Dienstverhältnisse sowie auch Teilzeitkräfte. Ferialpraktikant*innen sind nicht berücksichtigt.

10.7.7 Angabepflicht S1-14 – Kennzahlen für Sicherheit und Gesundheitsschutz

88. a) 100 % der Mitarbeitenden des Unternehmens sind auf der Grundlage gesetzlicher Anforderungen und/oder anerkannter Normen oder Leitlinien vom Managementsystem für Sicherheit und Gesundheitsschutz des Unternehmens abgedeckt.

56,88 % der Mitarbeitenden im Objekt & Facility Management sind durch die ISO-45001 Sicherheit und Gesundheitsschutz abgedeckt.

88. b) Es waren im Berichtszeitraum keine Todesfälle aufgrund arbeitsbedingter Verletzungen zu verzeichnen.

88. c) Im Berichtszeitraum waren zwölf Mitarbeitende von meldepflichtigen Arbeitsunfällen betroffen, was einer Quote von 11,38 % entspricht.

Diese Kennzahl umfasst die Leistungsstunden aller im Berichtszeitraum beschäftigten Mitarbeitenden (ausgenommen Ferialpraktikant*innen) und die Anzahl der Arbeitsunfälle. Berechnet werden die Leistungsstunden aus Sage für die Mitarbeitenden für das gesamte Jahr 2024 und für die FOM Mitarbeitenden ab Juli 2024 (Implementierung der FOM Mitarbeitenden in Sage ab Juli 2024). Für die Monate Jänner bis Ende Juni 2024 wurde über die Leistungsstunden der FOM Mitarbeitenden eine Annahme getroffen. Des Weiteren wurde bei der Berechnung die Annahme gemäß CSRD von 2.000.000 (Multiplikator) geleisteten Arbeitsstunden getroffen.

88. d) Im Berichtszeitraum kam es zu keinen meldepflichtigen arbeitsbedingten Erkrankungen.

88. e) Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 471 Ausfalltage aufgrund arbeitsbedingter Verletzungen infolge von Arbeitsunfällen verzeichnet.

Diese Kennzahl zeigt die Ausfalltage, die aufgrund von Arbeitsunfällen entstanden sind. Sage zieht auch jene Ausfalltage heran, bei denen Arbeitsunfall bereits im Jahr 2023 passiert ist, die Krankenstandstage sich aber in den Berichtszeitraum 2024 gezogen haben. Systembedingt wurden alle Arbeitsunfälle mit den dadurch entstandenen Ausfalltagen – unabhängig von der Meldepflicht – von Sage ausgewertet.

10.7.8 Angabepflicht S1-16 – Vergütungskennzahlen (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)

97. a) Der Gender Pay Gap, also das geschlechtsspezifische Verdienstgefälle, beträgt im BIG Konzern -1,3 %. Diese Kennzahl gibt die Differenz zwischen dem Durchschnittseinkommen von weiblichen und männlichen Mitarbeitenden an und wird als Prozentsatz des Durchschnittseinkommens der männlichen Mitarbeitenden ausgedrückt. Sie verdeutlicht das Ausmaß etwaiger Verdienstunterschiede und hilft, Ungleichheiten in der Vergütung innerhalb des Unternehmens transparent zu machen.

Diese Kennzahl zeigt das Durchschnittsgehalt ohne variable Zulagen (wie z.B. Überstunden, Rufbereitschaft etc.) aufgeschlüsselt nach Geschlecht gemäß Gehaltsabrechnung des Monats Dezember 2024. Gehaltsbestandteile gemäß Sage „Prüfliste LOA Bezugsbasis Zuordnung“ sind in der Berechnung berücksichtigt. Berücksichtigt werden alle unbefristeten und befristeten Dienstverhältnisse sowie auch Teilzeitkräfte. Ferialpraktikant*innen sowie zugewiesene Bundes- und Landesmitarbeitende (fremdbezogenes Personal) sind aus systemtechnischer Sicht (Verzerrung der Monatsabrechnung aufgrund Aufrollungen durch Besoldungsreform) nicht in der Berechnung enthalten. Es handelt sich um den unbereinigten Gender Pay Gap.

97. b) Das Verhältnis der jährlichen Gesamtvergütung der am höchsten bezahlten Einzelperson zum Median der jährlichen Gesamtvergütung aller Arbeitnehmenden beträgt 1:8,99.

Diese Kennzahl zeigt die jährliche Gesamtvergütung der am höchsten bezahlten Einzelperson und den Median der jährlichen Gesamtvergütung der Mitarbeitenden im Berichtszeitraum 01.01. bis 31.12.2024. Berücksichtigt werden alle unbefristeten und befristeten Dienstverhältnisse sowie Teilzeitkräfte. Ferialpraktikant*innen sowie zugewiesene Bundes- und Landesmitarbeitende (fremdbezogenes Personal) sind aus systemtechnischer Sicht (Verzerrung der Monatsabrechnung aufgrund Aufrollungen durch Besoldungsreform) nicht in der Berechnung enthalten.

10.7.9 Angabepflicht S1-17 – Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten

103. a) Es wurden im Berichtszeitraum keine Fälle von Diskriminierung gemeldet.
103. b) Es gab im Berichtszeitraum keine Beschwerden über Kanäle, über die Mitarbeitende Bedenken äußern können.
103. c) Es gab im Berichtszeitraum keine wesentlichen Geldbußen, Sanktionen oder Schadenersatzzahlungen im Zusammenhang mit Diskriminierungsfällen oder Beschwerden.
104. a) Es gab im Berichtszeitraum keine schwerwiegenden Vorfälle in Bezug auf Menschenrechte im Zusammenhang mit Mitarbeitenden.
104. b) Es gab im Berichtszeitraum keine Geldbußen, Sanktionen oder Schadenersatzzahlungen im Zusammenhang mit schwerwiegenden Vorfällen in Bezug auf Menschenrechte der Mitarbeitenden.

10.8 ESRS S2 – Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

10.8.1 Angabepflicht S2-1 – Konzepte im Zusammenhang mit Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette

Mindestangabepflicht: Wichtigste Inhalte

65. a) Der BIG Kodex stellt die grundlegenden Regeln innerhalb des BIG Konzerns dar, um die Anforderungen an ein internes Kontrollsystem zu sichern, und gilt für alle Mitarbeitenden und alle wesentlichen Geschäftsprozesse. Im BIG Kodex und in den standardisierten Ausschreibungsunterlagen wird die Beschaffung und Vergabe von Leistungen an Dritte geregelt, sofern sie dem Bundesvergabegesetz unterliegen, darunter insbesondere die Wahrung der Übereinkommen der Internationalen Arbeitsorganisation (IAO), des Ausländerbeschäftigungsgesetzes, des Lohn- und Sozialdumping-Bekämpfungsgesetzes und des Sozialbetrugsbekämpfungsgesetzes. Durch diese Grundlagen sind impliziert auch die Themenbereiche Menschenrechte, Kinderarbeit und Zwangsarbeit beinhaltet. Durch die Einholung von Abfragen und Auskünften der bietenden Unternehmen wird gewährleistet, dass Verfehlungen oder deren Nichteinhaltung der Gesetze bereits bei der Prüfung der Kreditoren erkannt werden. Darüber hinaus regelt der BIG Kodex auch die Einhaltung des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes und die daraus entstehende Notwendigkeit einer Umsetzung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplans für Baustellen. Dies wird durch die zusätzliche Bestellung einer befähigten Projektleitung erzielt, wobei der BIG Kodex für die Überbindung der Bauherrenverpflichtungen vier unterschiedliche Szenarien für eine ordnungsgemäße Übertragung und Überwachung der Pflichten vorsieht. Mit diesen prozessualen Umsetzungen soll wesentlichen Menschenrechtsverletzungen durch Dritte an Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette und besonders auch gesundheitlichen Schäden auf Baustellen vorgebeugt werden, sofern diese im direkten Einflussbereich des BIG Konzerns liegen.

Mindestangabepflicht: Anwendungsbereich

65. b) Der BIG Kodex kommt bei Vergaben von Leistungen nach dem Bundesvergabegesetz zum Tragen, wobei sich diese Leistungen auf die unmittelbar vor- bzw. nachgelagerte Wertschöpfungskette und Tätigkeiten innerhalb Österreichs beziehen, mit besonderem Fokus auf Bauleistungen. Tätigkeiten und Arbeitskräfte in der davorliegenden Wertschöpfungskette, insbesondere im Rohstoffabbau und in der Produktherstellung von Bauteilen und Ausstattungsgegenständen, sind nicht unmittelbar erfasst.

Mindestangabepflicht: Verantwortung, Standards oder Initiativen Dritter, Berücksichtigung von Interessen der wichtigsten Interessenträger

65. c) Die oberste Ebene in der Organisation des Unternehmens, die für die Umsetzung des BIG Kodex verantwortlich ist, ist die Geschäftsführung.
65. e) Zweimal jährlich besteht die Möglichkeit für alle Organisationseinheiten des Konzerns, Änderungen im BIG Kodex durchführen zu lassen. Diese Änderungen werden anschließend über das Intranet bekanntgegeben.
65. f) Der BIG Kodex ist über das BIG Portal (Intranet) für alle Mitarbeitenden zugänglich.

Achtung der Menschenrechte

17. a) Die Verpflichtungen des BIG Konzerns in Bezug auf die Wahrung der Übereinkommen der Internationalen Arbeitsorganisation (IAO), einschließlich der Arbeitnehmerrechte der Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette, fußen auf den in Österreich geltenden Gesetzen und dabei insbesondere auf gesetzlichen Regelungen zur Leistungsvergabe über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit, der Beschäftigung von Ausländern und der Bekämpfung von Lohn-, Sozialdumping und Sozialbetrug sowie der Baustellenkoordination. Darüberhinausgehende explizite Formulierungen im BIG Kodex oder Prozessdarstellungen gibt es nicht.
17. b) Eine standardisierte Einbeziehung der Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette in die Umsetzung gesetzlicher Vorgaben erfolgt nicht.
17. c) Abhilfemaßnahmen würden im Fall von tatsächlich festgestellten negativen Auswirkungen auf Menschenrechte im Zusammenhang mit der Tätigkeit des BIG Konzerns fallbezogen identifiziert und ergriffen werden.

18. In den Vergabeunterlagen des BIG Konzerns sind Regelungen hinsichtlich des Verbots der Zwangsarbeit und Kinderarbeit gemäß Wahrung der Übereinkommen der IAO enthalten. Der BIG Konzern verfügt bis dato nicht über einen separaten Verhaltenskodex für Lieferanten.
19. Die Vergabeunterlagen des BIG Konzerns stehen im Einklang mit international anerkannten Instrumenten zur Wahrung der Übereinkommen der IAO. Dem Unternehmen wurden im Berichtsjahr keine Fälle der Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte, der Erklärung der IAO über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit oder der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen in seiner nachgelagerten Wertschöpfungskette gemeldet.
- 10.8.2 Angabepflicht S2-2 – Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette in Bezug auf Auswirkungen**
24. Aktuell verfügt der BIG Konzern über keine geregelten Verfahren zur direkten Einbeziehung von Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette.
- 10.8.3 Angabepflicht S2-3 – Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die die Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette Bedenken äußern können**
27. a) Sollte es tatsächlich zu Verstößen kommen, werden deren negative Auswirkungen auf die Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette im Einzelfall auf Grundlage einer sodann erfolgten Mitteilung durch Betroffene beurteilt. Derzeit gibt es noch keine standardisierte Vorgehensweise bei gemeldeten oder identifizierten Menschenrechtsverstößen, sollte ein beauftragtes Unternehmen trotz vorheriger Checks im Bieterprozess gegen Sozialgesetze verstoßen. Eine Umsetzung ist jedoch geplant.
29. Aktuell verfügt der BIG Konzern über keinen explizit dafür vorgesehenen Kanal zur Mitteilung von Anliegen durch Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette. Jedoch gibt es die Möglichkeit, dass diese Personen das elektronische Hinweisgebersystem der BIG auf der Firmenwebseite zur Meldung von Anliegen, Verdachtsmomenten und Verstößen gegen Menschenrechte unter dem Punkt Sonstiges verwenden, auch wenn dieses System nicht primär für diesen Zweck vorgesehen ist. In dem Fall greift der dafür vorgesehene Bearbeitungsprozess und der gesetzlich zugesicherte Schutz der meldenden Person.
- 10.8.4 Angabepflicht S2-4 – Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen und Ansätze**
32. a) Der BIG Kodex regelt die Vergaben nach dem Bundesvergabegesetz im BIG Konzern und ist von allen Mitarbeitenden einzuhalten. Der BIG Kodex soll in Zukunft verstärkt Formulierungen zu den ESRS-Inhalten beinhalten und wird als Information an alle Mitarbeitenden auch beibehalten werden. Dadurch soll ein Beitrag zur Vermeidung von Menschenrechtsverstößen und Gesundheitsschädigungen für Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette, insbesondere auf Baustellen und in der nachgelagerten Wertschöpfungskette, geleistet werden. Durch die Umsetzung der im BIG Kodex vorgeschriebenen Vorkehrungsmaßnahmen sollen Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette vor negativen Auswirkungen geschützt werden, auf deren Einsatz die BIG einen maßgeblichen Einfluss im Rahmen der Vergaberichtlinien hat. Weiters wird der BIG Konzern einen eigenen Kodex für von ihm beauftragte Dritte als gesamtheitliches Dokument erstellen und in diesem die ESRS-Themen einheitlich fokussieren. Dieser Kodex soll jedenfalls Inhalt der Ausschreibungen des BIG Konzern werden.
32. b) Es wurden im Berichtsjahr keine wesentlichen tatsächlichen negativen Auswirkungen auf Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette identifiziert, weshalb keine dahingehenden Abhilfemaßnahmen ergriffen wurden.
32. d) Die Umsetzung des BIG Kodex wird insofern als wirksam bewertet, als dass es im Berichtsjahr zu keinen bekannten Verstößen und somit keinen tatsächlichen negativen Auswirkungen auf Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette in wesentlichem Ausmaß gekommen ist. Eine Nachverfolgung konkreter Abhilfemaßnahmen ist aufgrund fehlender Vorkommnisse nicht erfolgt. In Zukunft soll ein grundsätzliches Dokument erstellt werden, welches sich mit der Möglichkeit des BIG Konzern als Ausschreiber und Besteller von Leistungen bei Dritten beschäftigt.

33. a) Sollte es tatsächlich zu Verstößen kommen, werden deren negative Auswirkungen auf die Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette im Einzelfall beurteilt. Derzeit gibt es noch keine standardisierte Vorgehensweise bei gemeldeten oder identifizierten Menschenrechtsverstößen, sollte ein beauftragtes Unternehmen trotz vorheriger Checks im Bieterprozess gegen vereinbarte Vorgaben und Regelungen verstoßen. Eine Umsetzung ist jedoch geplant.
33. b) Der BIG Kodex ist als Richtlinie für alle Mitarbeitenden des BIG Konzerns verpflichtend anzuwenden und umfasst alle wesentlichen Vergaben an Dritte. Sämtliche durch das Bundesvergabegesetz vorgegebenen Regelungen werden dabei durch die Verwendung standardisierter Ausschreibungsunterlagen umgesetzt.
- Sollte es tatsächlich zu Verstößen kommen, werden deren negative Auswirkungen auf die Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette im Einzelfall beurteilt. Derzeit gibt es noch keine standardisierte Vorgehensweise bei gemeldeten oder identifizierten Menschenrechtsverstößen, sollte ein beauftragtes Unternehmen trotz vorheriger Checks im Bieterprozess gegen vereinbarte Vorgaben und Regelungen verstoßen. Eine Umsetzung ist jedoch geplant.
33. c) Sollte es tatsächlich zu Verstößen kommen, werden deren negative Auswirkungen auf die Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette im Einzelfall beurteilt. Derzeit gibt es noch keine standardisierte Vorgehensweise bei gemeldeten oder identifizierten Menschenrechtsverstößen, sollte ein beauftragtes Unternehmen trotz vorheriger Checks im Bieterprozess gegen vereinbarte Vorgaben und Regelungen verstoßen. Eine Umsetzung ist jedoch geplant.
35. Mit der Anwendung standardisierter Ausschreibungsunterlagen im Rahmen aller Vergaben nach dem Bundesvergabegesetz durch den BIG Konzern wird vermieden, dass durch Vergabeentscheidungen und Beauftragungen an Dritte auf Basis von finanziellen und anderen qualifizierenden Faktoren möglicherweise zu negativen Auswirkungen auf Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette beigetragen wird.
36. Es wurden im Berichtsjahr keine schwerwiegenden Probleme oder Vorfälle in Bezug auf Menschenrechte innerhalb der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette gemeldet.
38. Die Umsetzung des BIG Kodex – darunter auch eine interne Beratung, Zurverfügungstellung von Expertise sowie Kontrolle – und die Anwendung standardisierter Ausschreibungsunterlagen sind integraler Bestandteil des Vergabewesens des BIG Konzerns und der Tätigkeiten der dabei involvierten Personen, weshalb dem Management von wesentlichen potenziellen negativen Auswirkungen von Menschenrechtsverstößen keine eigenen finanziellen oder personellen Ressourcen zugewiesen sind.

Kennzahlen und Ziele

10.8.5 Angabepflicht S2-5 – Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen

Mindestangabepflicht

72. Es gibt aktuell noch keine konkreten Zielvorgaben.
81. b) i. Die Verantwortung für die fortlaufende Überwachung des internen Kontrollsystems (und des BIG Kodex, als wesentlicher Bestandteil davon) obliegt sowohl der Geschäftsführung als auch den zuständigen Abteilungsleiter*innen, welche für ihre Bereiche zuständig sind. Darüber hinaus ist die interne Revision mit unabhängigen und regelmäßigen Überprüfungen des IKS sowie des Rechnungswesens in den Überwachungsprozess involviert. In Bezug auf Menschenrechtsverletzungen ist aktuell ein Prüfungsprozess zum Ausländerbeschäftigungsgesetz sowie zum Lohn- und Sozialdumping-Bekämpfungsgesetz für Aufträge im Rahmen des Bundesvergabegesetzes im Kreditorenmanagement etabliert.

Im Rahmen des Risikomanagementprozesses werden regelmäßig die Maßnahmen zur Risikoreduktion, zur Reduktion negativer Auswirkungen sowie zur Steigerung von Chancen und positiven Auswirkungen evaluiert und nachverfolgt.

81. b) ii. Das interne Kontrollsystem (und der BIG Kodex, als wesentlicher Bestandteil davon) und die in diesem Zusammenhang festgelegten Zielvorgaben werden durch die interne Revision im Rahmen des ordentlichen Prüfplans sowie im Rahmen von außerordentlichen Prüfungen evaluiert und gegebenenfalls Maßnahmen zur Verbesserung bzw. Weiterentwicklung definiert.

10.9 ESRS S4 – Verbrauchende und Endnutzende

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

10.9.1 Angabepflicht S4-1 – Konzepte im Zusammenhang mit Verbrauchenden und Endnutzenden

Bauprozess

Mindestangabepflicht: Wichtigste Inhalte

65. a) Der standardisierte Bauprozess des BIG Konzerns regelt die Prozessschritte bei allen Bau- und Umbauprojekten, inklusive aller Planungsprozesse.

Der Bauprozess bezieht sich dabei auf folgende wesentliche Auswirkungen:

Auswirkung (negativ)

- Nutzungseinschränkungen durch Fehlplanungen (nicht bedarfsgerecht) oder mangelnde Flexibilität des Gebäudes bei Nutzungsänderungen

Auswirkung (positiv)

- Stärkung von Kunden bzw. Kundin als attraktive*r Arbeitgeber durch die Bereitstellung von qualitativ hochwertigen und ansprechenden Arbeitsorten
- Steigerung der Nutzer*innenzufriedenheit, des Wohlbefindens und deren Produktivität durch bedarfsgerechte Gebäude

Durch die Anwendung des Prozesses sollen einerseits Fehlplanungen und mangelnde Flexibilität von Gebäuden vermieden und andererseits der Mieter*innen- und Kund*innennutzen und somit die spätere Zufriedenheit der Verbrauchenden und Endnutzenden gesteigert werden. Zur Überwachung des Prozesses sieht die Prozessdokumentation 18 Organe und Fachbereiche innerhalb des Unternehmens vor, die gemäß einer RASCI-Matrix („responsible, accountable, supportive, consulted, informed“) je nach Anforderung des jeweiligen Prozessschrittes entweder einbezogen und informiert werden oder aber unterstützend, verantwortlich oder freigebend agieren. Darüber hinaus sind Mieter*innen und Nutzer*innen der Immobilien ein Bestandteil der Matrix, womit ihre Einbindung bei relevanten Prozessschritten sichergestellt wird.

Mindestangabepflicht: Anwendungsbereich

65. b) Um eine konzernweite und einheitliche Vorgehensweise zu gewährleisten, kommt der Bauprozess unternehmensweit in ganz Österreich bei allen Bau- und Umbauprojekten zur Anwendung, einschließlich ausgelagerter Baudienstleistungen an Dritte. Ebenso ist ein Bauprozess zur Abwicklung von Projekten in Projektgesellschaften für die ARE DEV implementiert.

Mindestangabepflicht: Verantwortung, Standards oder Initiativen Dritter, Berücksichtigung von Interessen der wichtigsten Interessenträger

65. c) Die operative Verantwortung für die Umsetzung des Gesamtprozesses hat die Unternehmensbereichsleitung inne. Jedoch ist entweder der Aufsichtsrat oder die Geschäftsführung die ranghöchste Instanz für die Freigabe von kritischen Prozessschritten wie Projektplanung und -kalkulation, in Abhängigkeit von der Wertgrenze des jeweiligen Immobilienprojekts, für welche der Bauprozess zur Anwendung kommt.
65. d) Im Rahmen des internen Bauprozesses orientiert sich das Unternehmen an verschiedenen externen Standards, Normen und Richtlinien, die für die Immobilienentwicklung und den Immobilienbau in Österreich von Bedeutung sind (z.B. österreichische Bauordnung, OIB-Richtlinien, ÖISS-Schulbaurichtlinie, ÖNORM).
65. e) Bei der Beschließung des aktuellen Bauprozesses wurden die Interessen der Mieter*innen und Nutzer*innen explizit berücksichtigt, in dem ihre laufende und bedarfsorientierte Einbeziehung integraler Prozessbestandteil ist.

65. f) Der standardisierte Bauprozess wird den in der Umsetzung involvierten Stakeholdergruppen wie beispielsweise Planenden und der örtlichen Bauaufsicht insofern verfügbar gemacht, als dass ihre Verträge auf diesem Prozess aufbauen können und die vorgesehenen Prozessschritte eingehalten werden. Mieter*innen und Nutzendenvertretern wird dieser Prozess im Rahmen des Projektstarts vorgestellt.

Der Bauprozess deckt alle Verbrauchenden und Endnutzenden im Sinne von Mieter*innen, Nutzer*innen und Arbeitnehmer*innen im öffentlichen Dienst ab.

OFM Handbuch

Mindestangabepflicht: Wichtigste Inhalte

65. a) Das OFM Handbuch bündelt sämtliche über die Konzernvorgaben hinausgehenden Regelungen, Rollen, Leistungen, FAQs und relevanten Dokumente für den Bereich Objekt & Facility Management und bezieht sich dabei auf folgende wesentliche Auswirkung.

Auswirkung (positiv)

- Steigerung der Kund*innenzufriedenheit durch (kontinuierliche) Verbesserung der Serviceleistungen

Ein integraler Bestandteil dieses Handbuchs ist das integrierte Managementsystem (IMS), das die Managementsysteme für Qualität, Arbeits- und Gesundheitsschutz sowie Energiemanagement vereint. Zudem tragen die Zertifizierungen in diesen Bereichen nach den Normen EN ISO-9001 und ISO-45001 zur Stärkung der Servicequalität und Weiterentwicklung bei. Die festgehaltene IMS-Politik fördert das Qualitätsbewusstsein und stellt die Kund*innen und Geschäftspartner*innen des BIG Konzerns in den Mittelpunkt des Handels.

Mindestangabepflicht: Anwendungsbereich

65. b) Das OFM Handbuch gilt für das gesamte Objekt & Facility Management Team des BIG Konzerns und deckt alle relevanten Aktivitäten im Bereich des Objekt & Facility Managements ab.

Mindestangabepflicht: Verantwortung, Standards oder Initiativen Dritter, Berücksichtigung von Interessen der wichtigsten Interessenträger

65. c) Die Leitung OFM ist als oberste Ebene in der Organisation des Unternehmens für die Umsetzung des Konzepts verantwortlich.

Achtung der Menschenrechte

17. Der Bauprozess des BIG Konzerns sowie das OFM Handbuch stehen nicht im Zusammenhang mit international anerkannten Instrumenten zur Wahrung der Menschenrechte wie beispielsweise den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Unternehmen und Menschenrechte. Dem BIG Konzern wurden im Berichtsjahr keine Fälle der Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte, der Erklärung der IAO über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit oder der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen in seiner nachgelagerten Wertschöpfungskette gemeldet, an denen Verbrauchende und/oder Endnutzende beteiligt waren.

10.9.2 Angabepflicht S4-2 – Verfahren zur Einbeziehung von Verbrauchern und Endnutzern in Bezug auf Auswirkungen

20. a) Im Rahmen des Bauprozesses werden einzelne Mieter*innen und Nutzer*innen bzw. Nutzendenvertreter wie beispielsweise öffentliche Arbeitgeber in mehreren Stufen des jeweiligen Projekts aktiv involviert und ihre Sichtweisen in die Projektaktivitäten und -entscheidungen integriert. Auf Wunsch und bei Bedarf kann dafür ein gemeinsamer Partizipationsprozess von den Mieter*innen und Nutzer*innen in Anspruch genommen werden, um z.B. Räume und Funktionen bedarfsgerecht zu planen und umzusetzen.

20. b) Die Mieter*innen und Nutzer*innen bzw. Nutzendenvertreter werden in allen fünf Phasen des Bauprozesses auf unterschiedliche Art und in unterschiedlicher Intensität eingebunden. Dies sind die Akquisition, die Projektvorbereitung, die Planung, der Bau sowie die Projektabschlussphase. Wesentliche Meilensteine sind dabei die Plausibilisierung des vorgegebenen Raum- und Funktionsprogramms, die Konkretisierung von Nutzungsvorgaben, die Erstellung von Machbarkeitsstudien, die Vorprüfung zum Architekturwettbewerb und die Wettbewerbsentscheidung sowie die Erarbeitung von planungsrelevanten Details, die Steuerung von spezifischen Kundenwünschen in der Ausführung, die Inbetriebnahme und die Übergabe.

20. c) Abhängig von der Wertgrenze des jeweiligen Immobilienprojekts, für welches der Bauprozess zur Anwendung kommt, ist entweder der Aufsichtsrat oder die Geschäftsführung die ranghöchste Instanz für die Freigabe von kritischen Prozessschritten wie Projektplanung und -kalkulation. Außerdem dient die Geschäftsführung als Eskalationspartner für einzelne Mieter*innen und Nutzer*innen bzw. Nutzendenvertreter. Die operative Verantwortung für den Gesamtprozess hat die Unternehmensbereichsleitung inne. Hauptansprechperson für Mieter*innen und Nutzer*innen sind der zuständige Asset Manager und der Projektmanager, die mit ihnen gemeinsam deren Interessen umsetzen und absehbare Risiken vermeiden sollen. Ebenso stellen sie sicher, dass Nutzendenvertreter glaubfähig die Interessen der Endnutzenden vertreten. Partizipationsprozesse können vom RIM-Architekturteam oder von externen Unternehmen begleitet werden, insbesondere in der Phase der Akquise.
20. d) Um die Wirksamkeit der Zusammenarbeit der BIG mit Mieter*innen und Nutzer*innen zu bewerten, wurde im Jahr 2024 erstmalig eine konzernübergreifende Kund*innenzufriedenheitsumfrage durchgeführt, die alle zwei Jahre wiederholt werden soll. Basierend auf den Ergebnissen sollen Maßnahmen abgeleitet werden, um die Zusammenarbeit in Zukunft noch wirksamer zu gestalten.

Als Parameter der Kund*innenzufriedenheit wird dabei der konsolidierte Customer Satisfaction Index (CSI) als Sekundärfaktor herangezogen. Dieser setzt sich aus verschiedenen Primärfaktoren zusammen, die vorab durch qualitative Interviews mit Kund*innen – darunter auch Nutzendenvertreter – identifiziert und bestätigt wurden. Die Primärfaktoren sind dabei Servicequalität, Kommunikation und Mitarbeitendenkompetenz & -freundlichkeit. Um die Wirksamkeit der Ergebnisse für Mieter*innen und Nutzer*innen zu erhöhen, werden sowohl der CSI als auch Primärfaktoren ausgewertet, um danach zukünftige Dienstleistungen auszurichten.

10.9.3 Angabepflicht S4-3 – Verfahren zur Behebung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die Verbrauchende und Endnutzende Bedenken äußern können

25. a) Mieter*innen und Nutzer*innen bzw. Nutzendenvertreter haben im Rahmen des Bauprozesses die Möglichkeit, Vorentwürfe, Entwürfe und Konzepte zu prüfen und zu kommentieren. Etwaige Änderungen werden dann direkt abgearbeitet und das Projekt weiterentwickelt. Sollten während des geregelten Bauprozesses negative Auswirkungen in Form von Fehlplanungen und eingeschränkter Nutzbarkeit erkannt oder gemeldet werden, so werden der betroffene Mieter*innen oder Nutzer*innen bzw. Nutzendenvertreter involviert, um gemeinsam eine Entscheidung zum Umgang damit und für eine Lösung zu treffen. Während des Übergabeprozesses haben Mieter*innen oder Nutzer*innen bzw. Nutzendenvertreter die Gelegenheit, das Werk auf Mängel zu überprüfen, welche bei Vorliegen ebenfalls abgearbeitet werden. Eine vollzogene Übergabe ist somit ein Merkmal dafür, dass dem Bedarf der Mieter*innen und Nutzer*innen vollständig entsprochen wurde und der Prozess und etwaige Änderungen und Mängelbehebungen erfolgreich waren.

Sollten negative Auswirkungen erst nach der Übergabe eintreten oder festgestellt werden, werden diese im Rahmen der Gewährleistungsfrist gemeinsam mit Mieter*in oder Nutzer*in bzw. Nutzendenvertreter evaluiert und besprochen. Eine Umsetzung der notwendigen Änderungen kann dabei durch den BIG Konzern oder Mieter*in bzw. Nutzendenvertreter in Koordination mit der ordentlichen Instandhaltung erfolgen, wobei die Kosten entsprechend einem Verteilungsschlüssel aufgeteilt werden.

25. b) Im Bauprozess erfolgt ein laufender Austausch zwischen Projektschrittverantwortlichen und Mieter*innen und Nutzer*innen bzw. Nutzendenvertretern. Nach Abschluss des Bauprozesses können Mieter*innen und Nutzer*innen etwaige Anliegen und Bedürfnisse mittels mehrerer unternehmenseigener Kanäle äußern und durch das Unternehmen prüfen lassen. In erster Linie als direkte Ansprechpersonen im Rahmen der Gebäudenutzung fungieren die für das jeweilige Gebäude zuständigen Mitarbeitenden aus dem Objekt & Facility Management. Dazu befinden sich im Eingangsbereich eines jeden Objekts im Eigentum der BIG spezielle Schilder, die auf das zuständige Team sowie ihre Kontaktdaten hinweisen. Den Nutzer*innen bzw. Nutzendenvertretern sind die kaufmännischen und technischen Ansprechpersonen dabei persönlich bekannt. Eine Ausnahme bilden hierbei Wohnbauprojekte der ARE, da aufgrund der Vielzahl der Einzelmietler*innen und der damit verbundenen Fluktuation der Kontakt weniger eng und eher fallbezogen ist. Darüber hinaus können die allgemeinen E-Mail- und Telefonkontaktdaten von BIG und ARE sowie aller ihrer Abteilungsleiter über die jeweiligen Firmenwebseiten eingesehen werden. Ebenso kann auf der Webseite des BIG Konzerns ein Kontaktformular für Wohnungsmieter*innen genutzt werden.

25. c) Die Verfügbarkeit dieser Kanäle wird durch den geregelten Bauprozess sowie eine laufende Aktualisierung und Einsehbarkeit der Hinweisschilder und offiziellen Firmenwebseiten sowie der darauf angeführten Kontaktdaten ermöglicht. Dazu erfolgen eine IT-systemische Pflege der Zuständigkeiten je Themenbereich und Objekt und eine aktive Information von Nutzer*innen bzw. Nutzendenvertretern bei Änderungen.

25. d) Vorgebrachte Probleme werden fallbezogen durch die für das jeweilige Gebäude zuständigen Personen bearbeitet und im Austausch mit den Mieter*innen und Nutzer*innen bzw. Nutzendenvertretern besprochen. Durch diese direkte Absprache und gemeinsam entschiedene Maßnahmen zur Problemlösung werden sowohl die Einbeziehung der betroffenen Personen als auch die Wirksamkeit der Meldung sichergestellt.
26. Eine Feststellung durch den BIG Konzern, ob ein Großteil der Mieter*innen und Nutzer*innen diese vorhandenen Verfahren und Meldekanäle zur Äußerung von Bedenken und Behebung von negativen Auswirkungen kennt und ihnen vertraut, erfolgt zum aktuellen Zeitpunkt nicht. Einen dezidierten Schutz vor Vergeltungsmaßnahmen bei der Nutzung dieser Verfahren gibt es nicht, jedoch ist bei der zu erwartenden Art von Meldungen von einem vernachlässigbaren Risiko von Vergeltungsmaßnahmen auszugehen.

10.9.4 Angabepflicht S4-4 – Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf Verbrauchende und Endnutzende und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit Verbrauchenden und Endnutzenden sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen und Ansätze

31. a) Im Berichtsjahr wurde der Partizipationsprozess formell in den bestehenden österreichweiten Bauprozess eingebunden, um eine noch engere Zusammenarbeit mit Mieter*innen und Nutzer*innen im Bauprozess zu ermöglichen. Damit soll der potenziellen negativen Auswirkung von Nutzungseinschränkungen von Gebäuden durch Fehlplanung sowie mangelnder Flexibilität der Gebäude bei Nutzungsänderungen vorgebeugt werden. Darüber trägt die laufende und standardisierte Anwendung des Bauprozesses als Ganzes zur Vermeidung solcher Fälle bei, indem die Mieter*innen und Nutzer*innen bzw. ihre Vertreter regelmäßig konsultiert und involviert werden.
31. b) Im Berichtsjahr wurden keine konkreten Maßnahmen in Bezug auf tatsächliche wesentliche Auswirkungen ergriffen, da dem Unternehmen keine Meldung hinsichtlich einer Fehlplanung erstattet oder mangelnde Flexibilität von Gebäuden bei Nutzungsänderungen gemeldet wurde.
31. c) Des Weiteren wurde 2024 erstmals eine Kund*innenzufriedenheitsumfrage zur Erhebung und Auswertung des unternehmenseigenen Customer Satisfaction Index (CSI) durchgeführt. Die Umfrageergebnisse sollen helfen, angebotene Dienstleistungen zu verbessern und so die positiven Auswirkungen einer erhöhten Kund*innen- und Nutzer*innenzufriedenheit und Produktivität in den Gebäuden des BIG Konzerns sowie die damit verbundene Platzierung des öffentlichen Dienstes als attraktiven Arbeitgeber durch nutzerfreundliche Büroflächen zu verstärken. Die Ableitung und der Anstoß von Maßnahmen zur Verbesserung interner Prozesse und der angebotenen Dienstleistungen werden im Jahr 2025 erfolgen. Für 2026 ist eine erneute Durchführung der Umfrage geplant, um die Wirksamkeit der Maßnahmen bewerten zu können. Diese Umfrage deckt die Tätigkeit des BIG Konzerns in ganz Österreich und auch eine Vielzahl an Mieter*innen und Nutzer*innen bzw. Nutzendenvertretern ab.
32. a) Der regelmäßige Einbezug von Mieter*innen und Nutzer*innen bzw. Nutzendenvertretern in den einzelnen Projektstufen des Bauprozesses ermöglicht es, potenzielle negative Auswirkungen durch Fehlplanungen und eingeschränkte Nutzbarkeit frühzeitig zu erkennen und gemeinsam mit diesen Stakeholdern eine angemessene Lösung innerhalb des Projektrahmens zu finden und umsetzen. Des Weiteren erfolgt ein solcher persönlicher Austausch bei Bedarf auch innerhalb des Gewährleistungsrahmens nach Projektabschluss.
32. b) Der Bauprozess ist durch einen partizipativen Ansatz und einen engen Austausch mit Mieter*innen und Nutzer*innen bzw. Nutzendenvertretern geprägt, womit die Dienstleistungen der BIG rund um die Projektplanung und -umsetzung aktiv zu einer Mitigation möglicher negativer Auswirkungen auf diese Personengruppen führen. Außerdem werden diese Stakeholder an mehreren Prozessstufen zur Prüfung und Kommentierung von Projektleistungen angehalten. Ebenso gelten die zugesicherten Gewährleistungsansprüche für Mieter*innen und Nutzer*innen.
32. c) Die Verfügbarkeit und Wirksamkeit von Abhilfemaßnahmen wird durch die geregelten Zuständigkeiten innerhalb des Bauprozesses und des Gewährleistungsrahmens sowie die Erreichbarkeit der für das jeweilige Projekt zuständigen und verantwortlichen Kontaktpersonen und Fachexperten sichergestellt. Im darauffolgenden direkten Austausch mit betroffenen Mieter*innen und Nutzer*innen bzw. Nutzendenvertretern wird eine Lösung identifiziert und umgesetzt, womit eine hohe Wirksamkeit für die betroffenen Personen sichergestellt ist.
33. a) Für das Unternehmen ergeben sich keine wesentlichen Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Verbrauchenden und/oder Endnutzenden.

34. Der BIG Konzern verfolgt einen wirtschaftlichen Denk- und Handlungsansatz, der durch budgetäre sowie vergaberechtliche Rahmenbedingungen geprägt ist. Dabei kann es jedoch zu Einschränkungen kommen, die dazu führen, dass nicht alle Kund*innenwünsche vollständig umgesetzt werden können. Um Fehlplanungen zu vermeiden oder zu minimieren, wird besonderes Augenmerk auf eine sorgfältige Projektplanung gelegt. Dabei verfolgt das Unternehmen einen ausgewogenen Ansatz, um sowohl den unternehmerischen Anforderungen als auch den Erwartungen der Verbrauchenden und Endnutzenden bestmöglich gerecht zu werden.
35. Es wurden im Berichtsjahr keine schwerwiegenden Probleme oder Vorfälle in Bezug auf Menschenrechte der Mieter*innen und Nutzer*innen der Gebäude des BIG Konzerns gemeldet.

Parameter und Ziele

10.9.5 Angabepflicht S4-5 – Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen

Mindestangabepflicht

72. Im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie des BIG Konzerns wurden bislang keine spezifischen quantitativen Ziele für den betreffenden Aspekt festgelegt.

10.10 ESRS G1 – Unternehmensführung

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

10.10.1 Angabepflicht G1-1 – Konzepte für die Unternehmensführung und Unternehmenskultur

Mindestangabepflicht: Wichtigste Inhalte

65. a) Der Verhaltens- und Ethikkodex für Mitarbeitende des BIG Konzerns – Code of Conduct legt Regeln für ein positives sowie rechtlich und ethisch korrektes Auftreten fest. Der Code of Conduct ist untergliedert in die Anforderungen an das Verhalten der Mitarbeitenden gegenüber der Gesellschaft, gegenüber Kund*innen und Geschäftspartner*innen sowie Regelungen im Umgang mit Kolleg*innen. Zudem enthält er konkrete Wertvorstellungen, denen sich der BIG Konzern verpflichtet fühlt. Ziel des Verhaltens- und Ethikkodex ist es, den Mitarbeitenden Leitlinien für rechtlich und ethisch korrektes Handeln zur Verfügung zu stellen. Die Regelungen werden von den Führungskräften im Rahmen ihrer Vorbildfunktion aktiv vorgelebt. Gleichzeitig stellen diese sicher, dass ihre Mitarbeitenden die Verhaltensrichtlinien kennen und einhalten.

Mindestangabepflicht: Anwendungsbereich

65. b) Der Verhaltens- und Ethikkodex richtet sich an alle Mitarbeitenden, unabhängig von ihrer Funktion im Unternehmen oder ihres Standorts.

Mindestangabepflicht: Verantwortung, Standards oder Initiativen Dritter, Berücksichtigung von Interessen der wichtigsten Interessenträger

65. c) Im BIG Konzern ist die Geschäftsführung für die Umsetzung des Code of Conduct verantwortlich.
65. e) Bei der Erstellung des Code of Conduct wurden Vertreter verschiedener Bereiche im Unternehmen wie etwa Compliance, Personal, Rechtsabteilung, Rechnungswesen, Kommunikation etc. sowie die Geschäftsführung und die Arbeitnehmer*innenvertretung einbezogen.
65. f) Der Code of Conduct ist über das unternehmensinterne Intranet für alle Mitarbeitenden zugänglich. Zudem kann er von interessierten Externen auch auf der Unternehmenswebseite abgerufen werden.

Antikorruption und Compliance

10. a) Bedenken hinsichtlich rechtswidriger Verhaltensweisen können an Vorgesetzte, den Compliance Officer, die interne Revision oder direkt an die Geschäftsführung weitergeleitet werden. Im Geltungsbereich des HinweisgeberInnenschutzgesetzes können Meldungen auch über das Hinweisgebersystem abgegeben werden.

Seitens der internen Revision wird beim Verdacht auf bzw. beim Vorwurf von rechtswidrigen Verhaltensweisen unverzüglich eine Prüfung eingeleitet und der Geschäftsführung darüber berichtet. Bei Vorliegen oder Verdacht rechtswidriger Verhaltensweisen erfolgt zudem halbjährlich die Berichterstattung über den Stand der Untersuchungen an die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat.

10. b) Das Unternehmen verfügt über ein Konzept zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung, das im Einklang mit dem Übereinkommen der Vereinten Nationen gegen Korruption steht.

10. c) i. Das Hinweisgebersystem des BIG Konzerns ist sowohl intern über das Intranet als auch extern über die Webseite der BIG unter <https://www.big.at/investor-relations/corporate-governance> erreichbar. Führungskräfte und Mitarbeitende wurden über das Bestehen dieses Hinweisgebersystems informiert. Eigene Schulungen für Mitarbeitende zur Verwendung des Hinweisgebersystems wurden nicht abgehalten.

Nur ein sehr kleiner und streng definierter Kreis an Mitarbeitenden kann Informationen aus dem Hinweisgebersystem erhalten. Diese Mitarbeitenden sind geschult und unterliegen einer besonderen Verschwiegenheitsverpflichtung.

10. c) ii. Das Unternehmen hält die Regelungen des HinweisgeberInnenschutzgesetzes (HSchG) strikt ein. Es gelten höchste Vertraulichkeitsstandards.

10. d) Das Unternehmen hält die Regelungen des HinweisgeberInnenschutzgesetzes (HSchG) strikt ein.

10. e) Im Hinweisgebersystem können Meldungen im Zusammenhang mit Korruption und Bestechung unter einem eigenen Schwerpunkt „Korruption“ abgegeben werden.

Meldungen, die über das Hinweisgebersystem des Unternehmens einlangen, werden im Einklang mit den Regelungen des HSchG seitens Compliance einer Ersteinschätzung unterzogen und, soweit ein Anfangsverdacht gegeben ist, an die interne Revision oder den Datenschutzbeauftragten zur weiteren Überprüfung weitergeleitet.

Zudem werden auf sonstigem Wege einlangende Hinweise (z.B. Briefe an die Geschäftsführung) unverzüglich an die interne Revision zur unabhängigen und objektiven Prüfung weitergeleitet. Soweit sich ein Anfangsverdacht erhärtet, wird sofort eine Sonderprüfung zur Klärung der Vorwürfe eingeleitet. Die Berichterstattung über solche Sonderprüfungen erfolgt auch an den Aufsichtsrat.

10. h) Alle Mitarbeitenden des BIG Konzerns sind Amtsträger und unterliegen den strengen gesetzlichen Regelungen zum Thema Korruption. Darüber hinaus prüft die interne Revision auf Basis eines risikobasierten Ansatzes insbesondere den Bereich der Vergabe von Aufträgen.

10.10.2 Angabepflicht G1-3 – Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung

18. a) Im Unternehmen ist ein Compliance Management System im Bereich Antikorruption installiert. Mitarbeitende haben sowohl interne als auch gesetzliche Regelungen zum Thema Antikorruption zu beachten und zumindest alle drei Jahre verpflichtend an Antikorruptionsschulungen teilzunehmen. Darüber hinaus können über das Hinweisgebersystem (auch anonym) Meldungen hinsichtlich solcher Vorfälle abgegeben werden. Ein wesentliches Element bei der Erstellung und Durchführung des internen Revisionsplans ist die Berücksichtigung des „Fraud-Risikos“, das auch Vorfälle in Bezug auf Korruption und Bestechung umfasst. Sollte sich eine untersuchte Verdachtslage bestätigen, werden entsprechende personelle Maßnahmen gesetzt und gegebenenfalls der Sachverhalt an die Staatsanwaltschaft weitergeleitet.

18. b) Untersuchungen werden regelmäßig von der als Stabstelle eingerichteten internen Revision geführt, die bei der Durchführung ihrer Tätigkeit an keine Weisungen gebunden ist und unabhängig von der Managementkette agiert. Die Berichterstattung erfolgt sowohl an die Geschäftsführung als auch an den Aufsichtsrat.

18. c) Die Ergebnisse der internen Revision werden von dieser standardisiert und anlassbezogen an die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat berichtet. Weiters erfolgt eine jährliche Berichterstattung des Compliance Officers über im Bereich Compliance getroffene Maßnahmen an die Geschäftsführung. Zudem wird dem Aufsichtsrat jährlich über die Vorkehrungen zur Bekämpfung von Korruption im Unternehmen berichtet.

20. Das Compliance-System und alle relevanten Regelungen zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung sind im Intranet veröffentlicht. Alle Mitarbeitenden werden zu Antikorruptionsschulungen bzw. Schulungswiederholungen eingeladen und sind zu deren Absolvierung verpflichtet.

Die Befugnisse, Aufgaben und Verantwortung der internen Revision sind in einer eigenen Geschäftsordnung erläutert, die im Intranet für alle Mitarbeitenden zugänglich ist.

Schulungen zur Bekämpfung von Korruption

- 21. a) Mitarbeitende werden in der Regel im Rahmen von Onlineschulungen geschult, bei Bedarf kann auch eine Präsenzschulung abgehalten werden. Neben der Definition von Korruption werden die relevanten gesetzlichen Bestimmungen im Detail geschult und erläutert; darüber hinaus wird auch auf weitergehende unternehmensinterne Regelungen hingewiesen. Schulungen sind spätestens alle drei Jahre zu wiederholen.
- 21. b) Alle Mitarbeitenden des BIG Konzerns unterliegen aufgrund ihrer Amtsträgereigenschaft strengen gesetzlichen Antikorruptionsbestimmungen. Da hier bei geringen Verstößen ernsthafte strafrechtliche Folgen drohen, werden sämtliche Funktionen im BIG Konzern als risikobehaftet eingestuft. Somit werden alle Mitarbeitenden (100 %) ins Schulungsprogramm aufgenommen.
- 21. c) Die 2024 neu bestellten Mitglieder der Geschäftsführung wurden jeweils nach Aufnahme ihrer Tätigkeit zum Thema Antikorruption geschult und unterliegen ebenfalls dem Schulungsprogramm des BIG Konzerns, das Wiederholungsschulungen in dreijährigen Abständen vorsieht. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats von BIG und ARE wurden im Rahmen von Präsenzschulungen geschult.

Kennzahlen und Ziele

10.10.3 Angabepflicht G1-4 – Fälle von Korruption oder Bestechung

- 24. a) Es kam im Berichtsjahr zu keinen Verurteilungen oder Geldstrafen im Zusammenhang mit Korruption oder Bestechung.
- 24. b) Es gab im Berichtsjahr keine derartigen Verstöße.

Wien, am 10. März 2025

Die Geschäftsführung

Mag. Dr. Christine Dornaus

DI Gerald Beck

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Konzernabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der

**Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.,
Wien,**

und ihrer Tochtergesellschaften („der Konzern“), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzern-Geldflussrechnung und der Entwicklung des Konzerneigenkapitals für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der Verordnung (EU) Nr. 537/2014 (im Folgenden AP-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmens- und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise bis zum Datum dieses Bestätigungsvermerks ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des

Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Siehe Anhang zum Konzernabschluss Kapitel 5.3 und 8.1.

Das Risiko für den Abschluss

Das Sachanlagevermögen der Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen mit über 90 % der Bilanzsumme die wesentlichste Position im Konzernabschluss der Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) dar. Das Unternehmen bewertet diese Immobilien zum beizulegenden Zeitwert in Übereinstimmung mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Mieteinnahmen, Kapitalisierungszinssätzen sowie weiteren Inputfaktoren. Die BIG beauftragt jährlich externe Gutachter, um das Unternehmen bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes für eine Mehrzahl an als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu unterstützen, wobei in einem Zeitraum von drei Jahren sämtliche Immobilien zumindest einmal extern bewertet werden.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beruht somit auf den Einschätzungen der zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte herangezogenen Inputfaktoren. Diese Einschätzungen sind mit Unsicherheit behaftet. Dabei besteht das Risiko, dass aufgrund von nicht angemessenen Bewertungen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Konzernabschluss zu hoch oder zu niedrig ausgewiesen sind.

Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Wir haben die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wie folgt beurteilt:

- Wir haben ein Verständnis über den Bewertungsprozess und die diesbezüglich unternehmensintern eingerichteten Kontrollen erlangt und die Wirksamkeit ausgewählter interner Kontrollen überprüft.
- Wir haben die Objektivität, Unabhängigkeit und Expertise der externen Sachverständigen beurteilt.

- Auf Basis einer Stichprobe haben wir die im Bewertungsmodell für die Immobiliengutachten verwendeten stichtagsbezogenen objektspezifischen Basisdaten, wie laufende Miete und Fläche, mit den zugrunde liegenden Daten der Gesellschaft abgeglichen.
- Unter Einbeziehung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten haben wir die von den Gutachtern verwendeten Bewertungsmodelle stichprobenhaft auf ihre Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 hin beurteilt und die wesentlichen Bewertungsannahmen und parameter, wie etwa die erwarteten künftigen Mieteinnahmen sowie die Liegenschaftszinssätze, hinsichtlich ihrer Angemessenheit kritisch gewürdigt und mit externen Marktdaten abgestimmt.
- Wir haben die beizulegenden Zeitwerte des gesamten Immobilienbestandes anhand der Bruttorenditen der einzelnen Objekte mit am Markt beobachtbarer Daten plausibilisiert.
- Bei Immobilien, deren Wertermittlung am Bilanzstichtag länger als ein Jahr zurückliegt, haben wir die vom Unternehmen vorgenommenen Analysen zur Wertentwicklung kritisch gewürdigt.
- Darüber hinaus haben wir die Angemessenheit der Anhangsangaben zu den Bewertungsannahmen und Schätzunsicherheiten beurteilt.

Sonstiger Sachverhalt

Der Konzernabschluss der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. für das am 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr wurde von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der am 1. März 2024 ein uneingeschränktes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen im Geschäftsbericht, ausgenommen den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht und den Bestätigungsvermerk. Der Geschäftsbericht wird uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt.

Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschlusses erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen, und wir werden keine Art der Zusicherung darauf geben.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen, sobald sie vorhanden sind und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

Unsere Ziele sind hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der AP-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der AP-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse

in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

- Wir planen die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns zu erlangen als Grundlage für die Bildung eines Prüfungsurteils zum Konzernabschluss. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.
- Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.
- Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.
- Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Bericht zum Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Zu der im Konzernlagebericht enthaltenen nichtfinanziellen Erklärung ist es unsere Verantwortlichkeit zu prüfen, ob sie aufgestellt wurde, sie zu lesen und dabei zu würdigen, ob diese sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Konzernlageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Konzernlagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält die nach § 243a UGB zutreffenden Angaben, und steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld haben wir keine wesentlichen fehlerhaften Angaben im Konzernlagebericht festgestellt.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 AP-VO

Wir wurden von der Generalversammlung am 20. März 2024 als Abschlussprüfer gewählt und am 20. März 2024 vom Aufsichtsrat mit der Abschlussprüfung der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2024 endende Geschäftsjahr beauftragt.

Wir sind ohne Unterbrechung seit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 Abschlussprüfer der Gesellschaft.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt „Bericht zum Konzernabschluss“ mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der AP-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs. 1 der AP-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von der geprüften Gesellschaft gewahrt haben.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Thomas Smrekar.

Wien
10. März 2025

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Thomas Smrekar
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Konzernabschluss samt Konzernlagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs. 2 UGB zu beachten.

Zusicherungsvermerk über die unabhängige Prüfung der nichtfinanziellen Berichterstattung gemäß §§ 243b und 267a UGB

Wir haben die Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit der im Konzernlagebericht im Abschnitt Nachhaltigkeitserklärung enthaltenen konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung gemäß §§ 243b und 267a UGB (im Folgenden „nichtfinanzielle Berichterstattung“) für das Geschäftsjahr 2024 der

**Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.,
Wien**

(im Folgenden auch kurz „BIG“ oder „Gesellschaft“ genannt),

durchgeführt.

Zusammenfassende Beurteilung mit begrenzter Zusicherung

Auf Grundlage unserer durchgeführten Prüfungshandlungen und der von uns erlangten Nachweise sind uns keine Sachverhalte bekanntgeworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass die im Konzernlagebericht im Abschnitt Nachhaltigkeitserklärung enthaltene konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung der Gesellschaft (im Folgenden „nichtfinanzielle Berichterstattung“) nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit

- den gesetzlichen Vorschriften des Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetzes (§ 243b und 267a UGB),
- den Vorschriften gemäß Art. 8 der Taxonomie-Verordnung (EU) 2020/852 (in der Folge EU Taxonomie-VO), und
- den Vorschriften der Delegierten Verordnung (EU) 2023/2772 (im Folgenden „ESRS“), sowie
- der Durchführung des Verfahrens zur Ermittlung von Informationen, über die nach den ESRS zu berichten ist (in der Folge „Verfahren zur doppelten Wesentlichkeitsanalyse“), und dessen Darstellung in der Angabe 10.1.4.1 Angabepflicht IRO-1 – Beschreibung des Verfahrens zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen

in der jeweils geltenden Fassung aufgestellt wurde.

Grundlage für die zusammenfassende Beurteilung

Wir haben unsere Prüfung der nichtfinanziellen Berichterstattung unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und der österreichischen berufsüblichen Grundsätze zu sonstigen Prüfungen sowie des für derartige Aufträge geltenden International Standard on Assurance Engagements (ISAE 3000 (Revised)) durchgeführt. Bei einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine geringere Prüfungssicherheit gewonnen wird.

Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortung des Prüfers der nichtfinanziellen Berichterstattung“ unseres Zusicherungsvermerks weitergehend beschrieben.

Wir sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Unser Prüfungsbetrieb unterliegt den Bestimmungen der KSW-PRL 2022, die im Wesentlichen den Anforderungen gemäß ISQM 1 entspricht, und wendet ein umfassendes Qualitätsmanagementsystem an, einschließlich dokumentierter Richtlinien und Verfahren zur Einhaltung ethischer Anforderungen, professioneller Standards sowie geltender gesetzlicher und regulatorischer Anforderungen.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Zusicherungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere zusammenfassende Beurteilung zu diesem Datum zu dienen.

Sonstige Sachverhalte

Wir weisen darauf hin, dass die nichtfinanzielle Berichterstattung der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr von einem anderen Prüfer geprüft wurde, der am 5. März 2024 ein uneingeschränktes Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit zur nichtfinanziellen Berichterstattung abgegeben hat.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen im Geschäftsberichts, ausgenommen der nichtfinanziellen Berichterstattung und unseren Zusicherungsvermerk.

Unsere zusammenfassende Beurteilung über die nichtfinanzielle Berichterstattung erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen, und wir werden dazu keine Art der Zusicherung geben. Im Zusammenhang mit unserer Prüfung mit begrenzter Sicherheit der nichtfinanziellen Berichterstattung haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen, sobald sie vorhanden sind, und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur nichtfinanziellen Berichterstattung oder zu unseren bei der Prüfung mit begrenzter Sicherheit erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen. Falls wir auf der Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft

Die gesetzlichen Vertreter sind für die Aufstellung einer nichtfinanziellen Berichterstattung einschließlich der Entwicklung und Durchführung des Verfahrens zur Wesentlichkeitsanalyse gemäß den geltenden Anforderungen und Standards verantwortlich. Diese Verantwortlichkeit umfasst

- die Identifizierung der tatsächlichen und potenziellen Auswirkungen sowie der Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsaspekten und die Beurteilung der Wesentlichkeit dieser Auswirkungen, Risiken und Chancen,
- die Aufstellung der nichtfinanziellen Berichterstattung unter Einhaltung der Anforderungen des Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetzes (§ 243b und 267a UGB), einschließlich der Übereinstimmung mit den ESRS,
- die Aufnahme von Angaben in die nichtfinanzielle Berichterstattung in Übereinstimmung mit der EU-Taxonomie-VO, sowie
- die Gestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung interner Kontrollen, die die gesetzlichen Vertreter als relevant erachten, um die Aufstellung einer nichtfinanziellen Berichterstattung,

die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und die Durchführung des Verfahrens zur Wesentlichkeitsanalyse in Übereinstimmung mit den Anforderungen der ESRS zu ermöglichen.

Diese Verantwortlichkeit umfasst weiters die Auswahl und Anwendung geeigneter Methoden zur nichtfinanziellen Berichterstattung sowie das Treffen von Annahmen und Schätzungen zu einzelnen Nachhaltigkeitsangaben, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind.

Inhärente Einschränkungen bei der Erstellung der nichtfinanziellen Berichterstattung

Bei der Berichterstattung über zukunftsgerichtete Informationen ist die Gesellschaft verpflichtet, diese zukunftsgerichteten Informationen auf der Grundlage offengelegter Annahmen über Ereignisse, die in der Zukunft eintreten könnten, sowie möglicher zukünftiger Maßnahmen der Gesellschaft zu erstellen. Das tatsächliche Ergebnis wird wahrscheinlich anders ausfallen, da erwartete Ereignisse häufig nicht wie angenommen eintreten.

Bei der Festlegung der Angaben gemäß EU-Taxonomie-VO sind die gesetzlichen Vertreter verpflichtet, unbestimmte Rechtsbegriffe auszulegen. Unbestimmte Rechtsbegriffe können unterschiedlich ausgelegt werden, auch hinsichtlich der Rechtskonformität ihrer Auslegung, und unterliegen dementsprechend Unsicherheiten.

Verantwortung des Prüfers der konsolidierten nichtfinanziellen Berichterstattung

Unsere Ziele sind die Planung und Durchführung einer Prüfung, um begrenzte Sicherheit darüber zu erlangen, ob die nichtfinanzielle Berichterstattung einschließlich der darin dargestellten Verfahren zur doppelten Wesentlichkeitsanalyse zur Ermittlung der Informationen, über die berichtet werden muss, und der Berichterstattung nach EU-Taxonomie frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist, sei es aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, und darüber einen Bericht mit begrenzter Sicherheit zu erstellen, der unsere zusammenfassende Beurteilung enthält. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf Grundlage dieser nichtfinanziellen Berichterstattung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Während der gesamten Prüfung mit begrenzter Sicherheit üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Zu unseren Verantwortlichkeiten gehören

- die Durchführung von risikobezogenen Prüfungshandlungen, einschließlich der Erlangung eines Verständnisses der internen Kontrollen, die für den Auftrag relevant sind, um Darstellungen zu identifizieren, bei denen es wahrscheinlich zu wesentlichen falschen Angaben kommt, sei es aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, jedoch nicht mit dem Ziel, eine zusammenfassende Beurteilung über die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns abzugeben;
- die Entwicklung und Durchführung von Prüfungshandlungen bezogen auf Angaben in der nichtfinanziellen Berichterstattung, bei denen wesentliche falsche Darstellungen wahrscheinlicher sind. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

Zusammenfassung der durchgeführten Arbeiten

Eine Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit erfordert die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Nachweisen über die nichtfinanzielle Berichterstattung.

Die Prüfung von Vorjahreszahlen, abgedruckten Interviews sowie anderen freiwilligen, zusätzlichen Angaben der Gesellschaft, einschließlich Verweisen auf Webseiten oder anderen weiterführenden Berichterstattungsformaten der Gesellschaft dazu, sind nicht Gegenstand unseres Auftrags.

Die Art, der Zeitpunkt und der Umfang der ausgewählten Prüfungshandlungen hängen von pflichtgemäßem Ermessen ab, einschließlich der Identifizierung von Angaben in der nichtfinanziellen Berichterstattung, bei denen wesentliche falsche Darstellungen auftreten können, sei es aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtum.

Bei der Durchführung unserer Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit in Bezug auf die nichtfinanzielle Berichterstattung gehen wir wie folgt vor:

- Wir gewinnen ein Verständnis von den Verfahren der Gesellschaft, die für die Aufstellung der nichtfinanziellen Berichterstattung relevant sind.

- Wir beurteilen, ob alle durch das Verfahren zur Wesentlichkeitsanalyse ermittelten relevanten Informationen in die nichtfinanzielle Berichterstattung aufgenommen wurden.
- Wir beurteilen, ob die Struktur und die Darstellung der nichtfinanziellen Berichterstattung im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften des Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetzes (§ 243b und 267a UGB), sowie den ESRS stehen.
- Wir führen Befragungen des relevanten Personals und analytische Prüfungshandlungen zu ausgewählten Darstellungen in der nichtfinanziellen Berichterstattung durch.
- Wir führen stichprobenartige ergebnisorientierte Prüfungshandlungen zu ausgewählten Darstellungen in der nichtfinanziellen Berichterstattung durch.
- Wir gleichen ausgewählte Angaben der nichtfinanziellen Berichterstattung mit den entsprechenden Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht ab.
- Wir erlangen Nachweise über die dargestellten Methoden zur Entwicklung von Schätzungen und zukunftsgerichteter Informationen.
- Wir erlangen ein Verständnis des Verfahrens zur Identifikation taxonomiefähiger und taxonomiekonformer Wirtschaftsaktivitäten und der entsprechenden Angaben in der nichtfinanziellen Berichterstattung.

Haftungsbeschränkung, Veröffentlichung und Auftragsbedingungen

Bei der Prüfung der nichtfinanziellen Berichterstattung mit begrenzter Sicherheit handelt es sich um eine freiwillige Prüfung. Diesen Zusicherungsvermerk erstatten wir auf Grundlage des mit dem Auftraggeber geschlossenen Prüfungsvertrags, dem auch mit Wirkung gegenüber Dritten die von der Kammer der Steuerberater:innen und Wirtschaftsprüfer:innen herausgegebenen „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe“ zugrunde liegen. Diese können online auf der Internetseite der Kammer der Steuerberater:innen und Wirtschaftsprüfer:innen eingesehen werden (derzeit unter <https://ksw.or.at/berufsrecht/mandatsverhaeltnis/>). Hinsichtlich unserer Verantwortlichkeit und Haftung aus dem Auftragsverhältnis gilt Punkt 7. der AAB 2018.

Der Zusicherungsvermerk über die Prüfung darf ausschließlich zusammen mit der im Konzernlagebericht im Abschnitt Nachhaltigkeitserklärung enthaltenen konsolidierten nichtfinanziellen Berichterstattung und nur in vollständiger und ungekürzter Form Dritten zugänglich

gemacht werden. Da unser Bericht ausschließlich im Auftrag und im Interesse der Gesellschaft erstellt wird, bildet er keine Grundlage für ein allfälliges Vertrauen dritter Personen auf seinen Inhalt. Ansprüche dritter Personen können daher daraus nicht abgeleitet werden.

Auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung der nichtfinanziellen Berichterstattung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Thomas Smrekar.

Wien

10. März 2025

KPMG Austria GmbH

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Thomas Smrekar
Wirtschaftsprüfer

Erklärung gemäß § 124 Abs 1 Z 3 BörseG für 2024

Erklärung aller gesetzlichen Vertreter

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, dass der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen der Konzern ausgesetzt ist.

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss des Mutterunternehmens ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht, und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen das Unternehmen ausgesetzt ist.

Wien, am 10. März 2025

Die Geschäftsführung

Mag. Dr. Christine Dornaus

DI Gerald Beck

Impressum

HERAUSGEBER

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.

1020 Wien, Trabrennstraße 2c

T +43 5 0244-0 | office@big.at

Firmenbuch Nr. FN 34897w

Handelsgericht Wien

Umsatzsteuer-ID-Nr. ATU38270401

www.big.at

www.big-art.at

GENDERHINWEIS:

Gendersensible Kommunikation ist uns wichtig, genauso wie die Lesefreundlichkeit unserer Texte. Da wir unsere Leserinnen und Leser gleichermaßen ansprechen wollen, gendern wir mit Gendersternchen (z.B. Kund*innen) bzw. verwenden wir geschlechtsneutrale Begriffe. Mit dem Begriff Mitarbeitende sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die in einem Beschäftigungsverhältnis stehen, gemeint.

RUNDUNGSHINWEIS:

Rundungsdifferenzen und/oder Differenzen in Zwischensummen durch Darstellung (MEUR, TEUR) sind möglich.



www.big.at